Anexo VI

CICs

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES, QUE ENTRE SÍ FAZEM CELEBRADO ENTRE SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA E SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

I- DAS PARTES

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE**, **SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 07.562.596/0001-62, com sede estabelecida Rua Parcifal Barroso, n/n, bairro do Centro, município de Marco/CE, CEP 62.560-000, neste ato, devidamente representada por seu Sócio Administrador, **ANTÔNIO ALBERTO ROCHA AGUIAR JÚNIOR**, brasileiro, casado, empresário, devidamente cadastrado no CPF/MF sob o nº 838.378.173-34 e portador da cédula de identidade sob o nº 95002639889 SSP/CE, residente e domiciliado em Av. Beira Mar, 4344, apto 2101, bairro Macuripe, Fortaleza/CE, e-mail alberto.gruposomotos@gmail.com, doravante denominada "**Proprietária**" ou "**Primeira Permutante**".

De outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE**, **SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.892.147/0001-37, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Goes, nº 742, Sala 1102, Edifício Empresarial JOPIN, bairro do Pina, município de Recife/PE, CEP 51.010-000, neste ato, devidamente representada por seu Administrador, **RAFAEL PAES FREIRE**, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com domicílio na sede da empresa que ora representa, com e-mail rafael@pparealestate.com.br, doravante denominada "**Desenvolvedora**" **ou** "**Segunda Permutante**".

E, ainda, como **ANUENTE**, **PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/0001-81, com sede estabelecida na Rua Coronel Francisco Galvão, S/N, Caixa Postal 159, bairro de Piedade, município de Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.400-190, neste ato, devidamente representada por seu Sócio Administrador, **FELIPE HAECKEL D'ÁVILA ALMEIDA GOMES**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.560.394-48, portador da Cédula de Identidade nº 5.608.120 SSP/PE, com endereço comum ao da sociedade que ora representa, e-mail felipehdl@hotmail.com, doravante denominada "**ANUENTE**". Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidas, quando individualmente, como "Parte" e, quando em conjunto, como "Partes".

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que a Primeira Permutante é proprietária do Imóvel abaixo identificado, doravante referido como "Imóvel":

UM TERRENO URBANO, situado à Rua Chiquita Babosa, n°: 411, no Bairro Dom Expedito, nesta Cidade de Sobral/CE, CEP: 62.050-170, medindo uma área total de 1.615,03m² e perímetro medindo 169,85 metros. Confinantes: pelo Norte: Sobral Norte Construções Ltda - (Mat.14609/1ªZona); pelo Sul: Mat.14373/1ªZona; pelo Leste: Rua Chiquita Barbosa; e pelo Oeste: Sobral Norte Construções Ltda - (Mat.14610/1ª Zona). Descrição do perímetro: Inicia-se ao NORTE, pelo marco P19 de coordenadas 350.695,401 e 9.591.318,056, confrontando com a (Matrícula 14.610), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA, com azimute de 131°52'56" e distância de 4,00m até o marco P18 de coordenadas 350.698,381 e 9.591.315,384; deste segue com azimute de 131°52'56" e distância de 51,95m, confrontando com a (Matrícula 14.609), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA até o marco P11 de coordenadas 350.737,057 e 9.591.280,704; deste segue ao LESTE, com o azimute de 221°31'14" e distância de 28,76m, confrontando com Rua Chiquita Barbosa, até o marco P12 de coordenadas 350.717,994 e 9.591.259,172; deste segue ao SUL, com azimute de 311°52'56" e a distância de 52,37m, confrontando com a (Matrícula de n° 14.373), pertencente a Yara Cristina Abreu Bezerra até o marco P13 de coordenadas 350.679,001 e 9.591.294,136; deste segue com o azimute de 311°52'56" e distância de 4,01m, confrontando com a (Matrícula 14.610), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA até o marco P20 de coordenadas 350.676,018 e 9.591.296,811; deste segue, à OESTE, ainda confrontando com a (Matrícula 14.610), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA com azimute de 42°22'38", e distância de 28,76m até o P19, marco inicial desta descrição. Distância: Distando 37,59 metros para a Rua Pe. Osvaldo Chaves, ao Norte. Quarteirão: Quarteirão formado pelas Ruas: Rua Chiquita Barbosa, Rua Pe. Osvaldo Chaves, Rua Antônio Rodrigues Magalhães e Rua Hélio Arruda Coêlho. Designação Cadastral: Localização Cartográfica de n°: 02 2 027 0274 00001, Controle de n°: 078274. Imóvel devidamente registrado sob a **Matrícula n° 14.608** do 1° Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, Registro de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro Títulos e Documentos de Sobral/CE.

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

B. Considerando que a Segunda Permutante é Sociedade constituída para promover a edificação no Imóvel de um empreendimento **exclusivamente hoteleiro**, em condomínio pro diviso, **sob regime de condomínio fechado ou incorporação a preço de custo, modalidade a ser definida, e** possui como sócias empresas com expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

C. Considerando que, para a edificação do Empreendimento, faz-se necessária a aquisição do Imóvel pela Segunda Permutante, o que ora se formaliza, através deste negócio jurídico de permuta na modalidade permuta física de imóvel por área construída.

D. Considerando que as Partes contratantes estão celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto a elas, contratantes, qualquer fato que possa ser configurado como estado de perigo ou necessidade, ou ainda inexperiência na administração de seus negócios ou na assunção de obrigações civis.

Resolvem as Partes firmar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES* ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO OBJETO DA PERMUTA

1.1. A Primeira Permutante, legítima proprietária e única possuidora do Imóvel descrito nas Considerações iniciais deste instrumento celebra a permuta do referido imóvel por unidades a serem edificadas pela Segunda Permutante no Imóvel, nos termos estabelecidos neste Contrato e em conformidade com as especificações constantes no Projeto do Empreendimento e Memorial Descritivo já elaborados (Anexos I e II), que serão apresentados para aprovação da Prefeitura Municipal de Sobral/CE.

1.2. A Primeira Permutante declara que o Imóvel:

1.2.1. Está totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, reais, pessoais ou fiscais, como derivação de hipoteca, legal, judicial ou convencional, de penhora, de arresto, de sequestro, de ações reais ou reipersecutórias, de citações destas ações ou qualquer outra, e, ainda, totalmente desembaraçado e livre de pessoas

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

e/ou de coisas, de cláusulas restritivas de domínio ou de posse, de contrato locação e de arrendamento, de comodato, não havendo nada que legal, contratual, processual ou materialmente impeça ou obstaculize sua livre disposição para alienação, porque nada há que ponha em risco a certeza e segurança deste negócio, principalmente porque nem o Imóvel, nem a Primeira Permutante tem dívidas capazes de ocasionar a sua insolvência, especialmente de natureza cível, fiscal, ambiental e/ou trabalhista e/ou previdenciária, como expressamente e sob as penas da lei declara a Primeira Permutante, por si e pelos antecessores dominiais.

1.2.2. Desconhece a existência de ações reais, pessoais, reipersecutórias ou medidas preparatórias que visem a declarar o Imóvel de utilidade pública, de tombamento e de desapropriação ou outra qualquer restrição ou impedimento do direito sobre ele construir, incluindo, mas não se limitando a, servidão.

1.2.3. Desconhece a existência de qualquer passivo ambiental referente ao Imóvel, ou a atividades ali exercidas, bem como desconhece que o Imóvel tenha abrigado qualquer atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado por materiais nocivos ou cuja presença possa constituir risco em seu uso por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública.

1.2.4. Não existe qualquer litígio judicial ou débito que possa atingir o Imóvel, tanto em relação às suas pessoas quanto aos proprietários ou possuidores anteriores do Imóvel, razão pela qual assume diretamente a integral responsabilidade pela evicção de direito caso o presente negócio seja afetado de qualquer forma.

1.2.5. Fica desde já estipulado que a existência de débitos sobre o Imóvel – exemplificativamente, mas não se limitando a, IPTU, ITR, Taxa dos Bombeiros, foro/ocupação ou demais débitos devidos ao SPU – que incidam até a data da assinatura do presente instrumento serão de responsabilidade da Primeira Permutante.

1.3. Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o total de **10 (dez) unidades autônomas**, quais sejam: **201**, **202**, **303**, **304**, **305**, **306**, **415**, **416**, **503**, **504**, sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades **não** custeadoras.

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

1.3.1. Todas as unidades destinadas à Primeira Permutante, **não** custeadoras, deverão ser entregues no mesmo padrão do Empreendimento, ou seja, equipadas de acordo com as especificações da rede hoteleira e com quitação das taxas de franquia e capital de giro, acompanhadas de seu respectivo *habite-se* e isentas de qualquer responsabilidade ou encargo financeiro relacionados ao custo de construção do Empreendimento.

1.3.2. Caberá à Segunda Permutante as despesas com a transmissão, registro e averbações de todas as unidades da Primeira Permutante perante o registro imobiliário.

1.3.3. A Primeira Permutante fica impedida de comercializar as suas unidades até que sejam comercializadas 100% (cem por cento) das unidades custeadoras do Empreendimento, sob pena de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do preço de tabela de comercialização das unidades, por cada unidade comercializada, sendo a multa exigível por meio de ação própria de execução, caso não haja o pagamento espontâneo ou voluntário no prazo de 10 (dez) dias corridos após o recebimento de notificação extrajudicial.

2. DO EMPREENDIMENTO

2.1. O Empreendimento a ser edificado no Imóvel terá destinação exclusivamente hoteleira, a ser denominado **HOTEL IBIS SOBRAL**, em condomínio *pro diviso*.

2.1.1. Algumas das áreas do Empreendimento, entretanto, poderão ter destinação comercial, como, por exemplo, restaurantes, cafés, lojas comerciais e salas de eventos e conferências.

2.2. O prazo de construção do Empreendimento será de **42 (quarenta e dois) meses**, a contar da conclusão da formação do Grupo de Adquirentes, cujo prazo máximo para conclusão não pode ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses da data de assinatura do presente Contrato. De qualquer forma, concluindo ou não a formação do Grupo de Adquirentes, considerar-se-á iniciado o prazo de construção, conforme estabelecido neste Contrato, e desde que já esteja licenciado o projeto do Empreendimento na Prefeitura Municipal. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias,

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

2.3. Em não sendo iniciada a obra no prazo estabelecido no item 2.2, ou em caso de descontinuidade da execução da obra por mais de 180 (cento e oitenta) dias, salvo nos casos estabelecidos no item 2.4, poderá a Primeira Permutante considerar como rescindo o presente contrato quando haverá de ser observar os ditames do item 11.1.

2.4. O prazo de construção acima estabelecido poderá ser prorrogado, ainda, sem quaisquer penalidades para as Partes, nas seguintes hipóteses:

(i) Greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil;

(ii) Falta de materiais ou mão de obra;

(iii) Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;

(iv) Eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução;

(v) Demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral;

(vi) Demora de órgãos públicos na concessão do habite-se, por razões que independam da ação ou omissão das Partes;

(vii) Falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis;

(viii) Guerras, revoluções;

(ix) Indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço;

(x) Medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações das Partes com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra;

(xi) Pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços.

2.5. A execução do Empreendimento poderá ser através da modalidade de Condomínio Fechado ou Incorporação a Preço de Custo, a ser definida pela Segunda Permutante conforme análise de mercado. Em qualquer das duas modalidades, ocorrerá a formação do Condomínio Especial, e os condôminos serão os custeadores da obra e implantação das unidades, inclusive as unidades que são objeto desta Permuta, bem como serão responsáveis pela contratação da Construtora. As unidades que caberão à Primeira Permutante são isentas de quaisquer contribuições financeiras.

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2.5.1. Nestas modalidades, as receitas originadas das contribuições do custo de construção das unidades do Empreendimento serão arrecadadas exclusivamente pelo Condomínio e administradas de acordo com as disposições fixadas neste Contrato, no contrato de construção, nos contratos de inscrição de cada condômino custeador e nas deliberações das assembleias gerais de condôminos do Condomínio.

2.6. O Empreendimento terá um total de **08 (oito) pavimentos**, sendo um pavimento térreo, mezanino, 05 pavimentos tipos, e casa de máquinas. Assim, terá o total de **100 (cem)** unidades, das quais **20 (vinte)** serão unidades não custeadoras, destinadas conforme a cláusula seguinte. O detalhamento das unidades e do Empreendimento constarão nos Projetos anexos a este Contrato.

2.6.1. O Empreendimento compartilhará a área de Estacionamento com um total de 42 (quarenta e duas) vagas, na modalidade de uso rotativo.

2.7. Serão as unidades custeadoras e não custeadoras:

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS (20)		
PRIMEIRA PERMUTANTE	**10%**	201, 202, 303, 304, 305, 306, 415, 416, 503, 504
SEGUNDA PERMUTANTE	**10%**	103, 104, 105, 106, 107, 207, 208, 407, 408, 409
UNIDADES CUSTEADORAS (80)		
101, 102, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 301, 302, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 410, 411, 412, 413, 414, 417, 418, 419, 420, 501, 502, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520.		

2.8. Ajustam as Partes que, independentemente de anuência da Primeira Permutante, o projeto poderá sofrer alterações para atendimento de exigências municipais, ou demais órgãos públicos, incluindo eventuais ônus como "outorga onerosa", bem como para atender necessidades de mercado, no entanto, fica desde já ajustado que não poderá haver qualquer variação na permuta definida ou diminuição da área total das unidades da Primeira Permutante ou redução de área de qualquer das unidades da Primeira Permutante que inviabilize seu uso ou desvalorize a unidade.

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2.9. Fica desde já convencionado que o termo de início dos prazos de garantia por vícios de construção e solidez da obra se dará na data expedição do *habite-se* da unidade.

3. DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE

3.1. Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante à Prefeitura do município de Sobral/CE, bem como nos demais órgãos competentes.

3.2. Obter todas as licenças ambientais necessárias, tanto para a edificação, quando para a operação do Empreendimento.

3.3. Providenciar a pesquisa e estruturação do modelo econômico de viabilidade do Empreendimento.

3.4. Realizar a indicação da empresa, a ser contratada pelo Condomínio, para a execução obras do Empreendimento e toda a regularização para a conclusão e entrega das unidades.

3.5. Providenciar a mobília e equipamentos que deverão guarnecer o empreendimento, bem como eleger a administradora dos serviços hoteleiros.

3.6. Conduzir as tratativas em relação à franqueadora IBIS, realizando todo o planejamento das questões pré-operacionais do Empreendimento.

3.7. Indicar a contratação de profissional ou empresa para elaboração do ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO ("ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, ORÇAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO e o ORÇAMENTO DE FRANQUIA E DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL.

3.8. Providenciar a estruturação e regularização documental do Empreendimento para viabilizar a comercialização das unidades.

3.9. Realizar a comercialização do Empreendimento.

3.10. A Segunda Permutante não será incorporadora e/ou construtora do Empreendimento, uma vez que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra, responsável direto pela

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do Empreendimento.

4. DA POSSE

4.1. A Segunda Permutante será imitida na posse do Imóvel na data de assinatura do presente Contrato, a partir de quando correrá por conta e risco dela todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel, mesmo que lançados e cobrados ainda em nome da Primeira Permutante.

5. DA IRREVOGABLIDADE CONTRATUAL

5.1. Exceto as condições expressamente previstas neste instrumento, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando, desde então, as Partes contratantes ao direito de arrependimento que lhe é facultado pelo art. 420 do Código Civil Brasileiro, razão porque o presente contrato admite execução compulsória específica, com sentença de adjudicação de domínio, nos precisos termos do art. 22 do Decreto-lei nº 58, de 12.12.37, combinado com o que dispõe e aplicado ao presente contrato previsto na Lei nº 6.015/73, após a efetiva comprovação de que a Segunda Permutante cumpriu com absolutamente todas as obrigações assumidas neste contrato.

6. DA OBRIGAÇÃO SUCESSÓRIA

6.1. O presente Contrato obriga as Partes contratantes, seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título, seja singular ou universal.

7. DA CESSÃO CONTRATUAL

7.1. É terminantemente proibida a cessão dos direitos provenientes deste Contrato por parte da Segunda Permutante, sem que haja a anterior, expressa e formal anuência da Primeira Permutante, exceto para a cessão em favor de sociedade integrante do grupo econômico da Primeira Permutante.

8. DAS DESPESAS

8.1. As despesas provenientes desta permuta em relação à transferência do terreno pela Primeira Permutante à Segunda Permutante, tais como a

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

Escritura Definitiva de Permuta do Imóvel objeto deste Contrato, o pagamento do Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação (ITBI), emolumentos cartorários perante o Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, serviço de despachante para trâmites relativos às obrigações destes últimos, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Segunda Permutante, ficando a Primeira Permutante, com a obrigação de entregar o Imóvel devidamente regularizado e em seus nomes, totalmente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus até a data da entrega do referido Imóvel.

8.2. Fica ajustado entre as Partes que, a título de garantia da permuta ora formalizada, recairá sobre a Segunda Permuta, na qualidade de emitente, dá em hipoteca a fração ideal de 90% (noventa por cento) que lhe cabe do imóvel acima citado, objeto da matrícula nº 14.608, para garantia do desenvolvimento do empreendimento imobiliário do HOTEL SOBRAL, no valor de R$ 804.595,47 (oitocentos e quatro mil, quinhentos e noventa e cinco reais e quarenta e sete centavos) que corresponde ao valor das 10 (dez) unidades autônomas que deverão ser entregues ao Primeiro Permutante quando da finalização do empreendimento. Parágrafo Primeiro: As Partes igualmente ajustam que a Segunda Permutante não ficará impedida de transferir, gratuita ou onerosamente, a sua fração ideal para terceiros durante o período que perdurar a garantia hipotecária. Parágrafo Segundo: O Primeiro Permutante se obriga a cancelar a referida hipoteca na data de entrega das unidades autônomas objeto da permuta imobiliária, que se dará com a expedição do Alvará de "Habite-se" do empreendimento HOTEL SOBRAL.

8.3. Todas as despesas relativas à transferência das Unidades Autônomas permutadas, tais como o pagamento do Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação (ITBI), emolumentos cartorários perante o Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, serviço de despachante para trâmites relativos às obrigações destes últimos, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Segunda Permutante.

9. DO MANDATO

9.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a Primeira Permutante outorga à Segunda Permutante, de forma irrevogável pelos prazos acima convencionados, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato consistente neste instrumento de procuração, com os poderes de representação abaixo indicados, admitido o substabelecimento: a) representá-la perante a Prefeitura Municipal, suas repartições, além de

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

quaisquer outros órgãos federais, estaduais e municipais, autarquias, concessionárias de serviços públicos, sociedade de economia mista, Junta Comercial do Estado da sua sede, para requerer tudo o que se fizer necessário à aprovação e/ou licenciamento dos projetos de construção, de toda e qualquer licença ambiental, autorização para corte, transplante, poda e retirada de árvores e outros espécimes vegetais, se for o caso, especificamente em relação ao imóvel objeto da presente permuta; b) representá-la perante o Serviço de Registro de Imóveis competente e demais órgãos necessários para requerer, tudo o que se fizer necessário à aprovação dos projetos de construção, podendo providenciar e firmar requerimentos tendentes a efetuar desmembramento, desdobro, unificação, retificação de áreas, bem como todo e qualquer ato e procedimento necessário ao fiel cumprimento do presente instrumento, desde que relativo ao imóvel objeto da presente permuta; c) representá-la perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais, suas autarquias ou perante Empresas Públicas quaisquer, todos os órgãos cartorários, inclusive perante Concessionárias, podendo realizar quaisquer atos perante tais instituições, inclusive, mas não somente, solicitar informações sobre detalhamento de débitos, solicitar certidões, dentre outros; pagar tributos, na proporção de sua propriedade sobre o terreno, incidente sobre o Imóvel ou em nome da OUTORGANTE que possam, ainda que indiretamente, obstar a comercialização do Imóvel referido, firmar requerimentos, representar e retirar documentos públicos ou particulares, estes últimos inclusive com força de público perante qualquer dos órgãos descritos no item "a"; liquidar dívidas quaisquer que incidam sobre o IMÓVEL, inclusive hipotecário, ou sobre os outorgantes; requerer se for o caso, aforamento de terreno de marinha, junto a Delegacia do Patrimônio da União - SPU, apresentando os documentos que se fizerem necessários; fazer requerimento de certidões quaisquer e ainda certidões de objeto e pé perante os órgão do Poder Judiciário seja no âmbito, estadual ou federal, referentes a processos nos quais figurem a Primeira Permutante (Outorgante) em qualquer dos polos da ação ou que se refiram, ainda que indiretamente, ao Imóvel; providenciar retificação de área, desmembramento ou remembramento do Imóvel, demolição de eventual benfeitoria existente no Imóvel, bem como providenciar a análise e aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da construção a ser edificada no local, junto aos órgãos competentes, cumprindo consignar expressamente que o mandato não abrange a finalidade de transferência do domínio.

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

9.2. Independentemente do mandato outorgado por este instrumento, a Primeira Permutante se compromete, desde já, a firmar quaisquer documentos que se façam necessários perante os órgãos mencionados nesta cláusula, bem como, se necessário, comprometem-se a formalizar, por escritura pública ou instrumento particular, referido mandato para a Primeira Permutante ou por terceiro por ela indicado.

10. DO CARÁTER CONTRATUAL

10.1. A Segunda Permutante declara conhecer o Imóvel objeto da presente permuta e realizou vistoria não cabendo discussão quanto as medidas, sendo o presente instrumento em caráter (*ad corpus*).

11. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DA RESCISÃO

11.1. Constitui condição resolutiva do presente instrumento a formação do Grupo de Adquirentes no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do presente Contrato. Não sendo obtida a formação do Grupo no prazo estabelecido, este negócio jurídico será considerado rescindido de pleno direito, sem nenhum ônus, penalidades ou indenizações para nenhuma das Partes, devendo a Segunda Permutante restituir o Imóvel à Primeira Permutante nos termos da cláusula abaixo.

11.2. Não obstante a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Contrato, e também a condição resolutiva aqui prevista, este Contrato poderá ser rescindido caso qualquer das partes deixe de cumprir com as suas obrigações, após ter sido notificada para sanar o descumprimento dentro de 15 (quinze) dias e não o ter feito.

11.3. Havendo a rescisão do presente Contrato, as Partes retornarão ao "*status quo*" original, antes da assinatura do presente Contrato, devendo a Segunda Permutante devolver o imóvel à Primeira Permutante no estado físico em que o recebeu se assim desejar a Primeira Permutante, arcando com todos os ônus. Em qualquer caso a Segunda Permutante deverá devolver o imóvel livre de quaisquer Ônus, inclusive e não só isso, com todo e qualquer tributo, taxa, contribuição incidente sobre imóvel devidamente quitados.

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Eventual tolerância por qualquer das partes, no que tange ao cumprimento das obrigações especificadas neste contrato, não caracterizará novação, modificação ou alteração das regras contratuais ora estabelecidas, nem constituirá precedente invocável para eximir a sua exigibilidade.

12.2. Todas as comunicações entre as Partes contratantes serão sempre feitas por escrito, por meio de comunicações/correspondências entregues sob protocolo ou remetidas pelo correio com "AR", ou enviadas por e-mail.

12.3. As partes declaram e garantem que as seguintes afirmações são materialmente verdadeiras, exatas e completas, à exceção de mudanças que resultem de fatos supervenientes:

(i) Tem poderes para celebrar este Contrato;

(ii) Tem todos os poderes necessários para assumir validamente todas as obrigações decorrentes deste contrato;

(iii) Não há restrições legais, judiciais, contratuais ou administrativas que impeçam ou criem qualquer tipo de restrição à negociação contemplada neste contrato;

(iv) Quaisquer alterações ou aditamentos a este Contrato somente serão válidos se realizados por escrito e assinados pelas Partes.

13. DO FORO

13.1. Fica eleito o Foro da situação da comarca de situação do Imóvel, Sobral/CE, com renúncia expressa a qualquer outro, por especial que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes contratantes, para nele serem dirimidas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento.

14. DA ANUÊNCIA

14.1 Comparece ao presente instrumento na condição de Anuente PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/0001-81, para transferir à Segunda Permutante todas as obrigações e direitos que a Anuente assumiu no INSTRUMENTO

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

PARTICULAR DE CONTRATO DE OPÇÃO DE PERMUTA DE BENS IMÓVEIS celebrado entre a Primeira Permutante e a Anuente.

15. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

15.1. As Partes e Testemunhas confirmam, via assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, que estão de Acordo com o presente Contrato, e, por estarem plenamente cientes de seus termos, reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, tendo em vista que poderão acessar a sua via do contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerado o fato de já tê-lo recebido via e-mail.

E, por estarem assim justos e contratados, as Partes assinam o presente Instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Recife/PE, 17 de maio de 2024.

PRIMEIRA PERMUTANTE:

_____

SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA

SEGUNDA PERMUTANTE:

_____

SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ANUENTE:

_____

PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA

D4Sign da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b - Para confirmar as assinaturas acesse https://secure.d4sign.com.br/verificar
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2.

2024 05 17 - Promessa de Permuta - SOBRAL - Terrenista x Sobral 190304 pdf

Código do documento da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b

Assinaturas

Antônio Alberto Rocha Aguiar Junior
alberto.gruposomotos@gmail.com
Assinou

Felipe Haeckel D'Ávila Almeida Gomes
felipehdl@hotmail.com
Assinou

Rafael Paes Freire
rafael@pparealestate.com.br
Assinou

Eventos do documento

20 May 2024, 14:35:35
Documento da15107f-6b46-48dc-a6ec-304de90b6e3b **criado** por GERLANE MARILIA GOMES DE OLIVEIRA (17a8d20c-5626-4b65-97c4-6edec1e3cf91). Email:Gerlane.oliveira@portelasj.com. - DATE_ATOM: 2024-05-20T14:35:35-03:00

20 May 2024, 14:38:20
Assinaturas **iniciadas** por GERLANE MARILIA GOMES DE OLIVEIRA (17a8d20c-5626-4b65-97c4-6edec1e3cf91). Email: Gerlane.oliveira@portelasj.com. - DATE_ATOM: 2024-05-20T14:38:20-03:00

20 May 2024, 14:39:17
RAFAEL PAES FREIRE **Assinou** - Email: rafael@pparealestate.com.br - IP: 177.25.124.30 (ip-177-25-124-30.user.vivozap.com.br porta: 61162) - Geolocalização: -3.778233216446659 -38.54046271047361 - Documento de identificação informado: 048.796.614-73 - DATE_ATOM: 2024-05-20T14:39:17-03:00

20 May 2024, 15:03:22
ANTÔNIO ALBERTO ROCHA AGUIAR JUNIOR **Assinou** (79838935-97a3-4294-92e3-1f8cbad26329) - Email: alberto.gruposomotos@gmail.com - IP: 213.137.138.144 (213.137.138.144 porta: 7640) - Geolocalização: 41.1557351 -7.7986576 - Documento de identificação informado: 838.378.173-34 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-20T15:03:22-03:00

20 May 2024, 15:35:20
FELIPE HAECKEL D'ÁVILA ALMEIDA GOMES **Assinou** (667b8c03-1a69-4985-82e8-10a2b4f39bf5) - Email: felipehdl@hotmail.com - IP: 189.40.88.9 (9.88.40.189.isp.timbrasil.com.br porta: 17394) - Documento de

identificação informado: 032.560.394-48 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE_ATOM: 2024-05-20T15:35:20-03:00

Hash do documento original

(SHA256):505ef06bdb913047d1c19d8b20f416158596092b1f73ffbccce6be7de381149f
(SHA512):ff81ba14ab36aa0de6ed627f409140c852399d488f74b2185514376ecb779ae72f0ad666e29af28874cab33b956141b23ad9dac19d1dedb55b34168fbd54c8f8

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

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

DocuSign Envelope ID: 906F059C-62C5-46CE-97EC-1CF4A53ACC14

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS SOBRAL

CERTIFICADO DE ADESÃO AO SISTEMA IBIS

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.**, detentora da marca e da tecnologia de operação **IBIS**, certifica para os devidos fins que a **SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** na Rua Chiquita Barbosa, nº. 411, Bairro Dom Expedito, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 24 de junho de 2024.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que a **SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** operará este Hotel de forma autônoma, devendo, entretanto, fazê-lo em consonância com o padrão **IBIS**, bem como com o disposto no Contrato de Franquia celebrado com **Hotelaria Accor Brasil S.A.**

São Paulo, 24 de junho de 2024.

Olivier Hick
_____
Hotelaria Accor Brasil S.A.

Henrique Martins
_____
Hotelaria Accor Brasil S.A.

É vedada à **SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** por força da Lei 9.279 de 15.05.96, a divulgação do Contrato de Franquia celebrado entre as partes, servindo este certificado como comprovação da existência deste.

HM

OH

RPF

1º OFÍCIO DE RTD
Registrado sob nº
039638
L. 216 B | F. 088 - 095v

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

- ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO

CONDOMÍNIO DO HOTEL SOBRAL -

Pelo presente edital de convocação, ficam os senhores condôminos, custeadores e não custeadores, convocados pela SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.892.147/0001-37, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Goes, nº 742, Sala 1102, Edifício Empresarial JOPIN, bairro do Pina, município de Recife/PE, CEP 51.010-000, neste ato, devidamente representada por seu Administrador, RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com domicílio na sede da empresa que ora representa, com e-mail rafael@pparealestate.com.br, na qualidade de Desenvolvedora, vem, através deste Edital, **CONVOCÁ-LOS** para participarem da Assembleia Geral de Instalação e de Constituição do Condomínio de Obra do HOTEL SOBRAL, a ser construído em regime de incorporação imobiliária a preço de custo (ou "condomínio fechado"), submetido à Lei de nº 4.591/64, destinada exclusiva e compulsoriamente à atividade de hotelaria, a ser implantado no imóvel denominado de **UM TERRENO URBANO, situado à Rua Chiquita Babosa, nº: 411, no Bairro Dom Expedito, nesta Cidade de Sobral/CE, CEP: 62.050-170, medindo uma área total de 1.615,03m² e perímetro medindo 169,85 metros**. Confinantes: pelo Norte: Sobral Norte Construções Ltda - (Mat.14609/1ªZona); pelo Sul: Mat.14373/1ªZona; pelo Leste: Rua Chiquita Barbosa; e pelo Oeste: Sobral Norte Construções Ltda - (Mat.14610/1ª Zona). Descrição do perímetro: Inicia-se ao NORTE, pelo marco P19 de coordenadas 350.695,401 e 9.591.318,056, confrontando com a (Matrícula 14.610), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA, com azimute de 131°52'56" e distância de 4,00m até o marco P18 de coordenadas 350.698,381 e 9.591.315,384; deste segue com azimute de 131°52'56" e distância de 51,95m, confrontando com a (Matrícula 14.609), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA até o marco P11 de coordenadas 350.737,057 e 9.591.280,704; deste segue ao LESTE, com o azimute de 221°31'14" e distância de 28,76m, confrontando com Rua Chiquita Barbosa, até o marco P12 de coordenadas 350.717,994 e 9.591.259,172; deste segue ao SUL, com azimute de 311°52'56" e a distância de 52,37m, confrontando com a (Matrícula de nº 14.373), pertencente a Yara Cristina Abreu Bezerra

até o marco P13 de coordenadas 350.679,001 e 9.591.294,136; deste segue com o azimute de 311°52'56" e distância de 4,01m, confrontando com a (Matrícula 14.610), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA até o marco P20 de coordenadas 350.676,018 e 9.591.296,811; deste segue, à OESTE, ainda confrontando com a (Matrícula 14.610), pertencente a Sobral Norte Construções LTDA com azimute de 42°22'38", e distância de 28,76m até o P19, marco inicial desta descrição. Distância: Distando 37,59 metros para a Rua Pe. Osvaldo Chaves, ao Norte. Quarteirão: Quarteirão formado pelas Ruas: Rua Chiquita Barbosa, Rua Pe. Osvaldo Chaves, Rua Antônio Rodrigues Magalhães e Rua Hélio Arruda Coêlho. Designação Cadastral: Localização Cartográfica de n°: 02 2 027 0274 00001, Controle de n°: 078274. Imóvel devidamente registrado sob a **Matrícula n° 14.608** do 1° Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, Registro de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro Títulos e Documentos de Sobral/CE.

A Assembleia será realizada, de forma presencial, no dia 30 (trinta) de mês de maio de 2024 (30/05/2024), na Avenida Guarani, n° 88, Derby Club, Sobral CE, em 1ª (primeira) convocação, às 09hs00min com a presença de todos os condôminos e, em 2ª (segunda) convocação, às 09hs30min, com o quórum necessário ao fechamento do grupo condominial, para apreciação da pauta a seguir:

1) Instalação e Constituição do Condomínio especial de obra;
2) Eleição de Síndico e membros da Comissão de Representantes, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes;
3) Aprovação do projeto arquitetônico do EMPREENDIMENTO;
4) Aprovação do orçamento geral estimado do EMPREENDIMENTO;
5) Aprovação do plano de pagamento das contribuições ao condomínio de construção e formação de caixa para início das obras;
6) Aprovação da abertura de Conta Corrente provisória específica para arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até abertura do CNPJ e conta corrente do Condomínio de Obra; e
7) Demais assuntos de interesse geral.

Os condôminos poderão se fazer representar nas Assembleias Gerais por procuradores, condôminos ou não, mediante apresentação do instrumento

1º OFÍCIO DE RTD
Registrado sob nº
039638
L. 216 B | F. 089 - 095v

de procuração com poderes específicos para a respectiva assembleia. A procuração poderá ser particular ou pública.

Sobral/CE, 21 de maio de 2024.

gov.br
Documento assinado digitalmente
RAFAEL PAES FREIRE
Data: 21/05/2024 18:37:43-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

RAFAEL PAES FREIRE

DocuSign Envelope ID: F47928C3-CE32-438A-87AA-50F82EEC1FBA

1º OFÍCIO DE RTD
Registrado sob nº
039638
L. 216 B | F. 089v - 095v

ATA DE ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO E CONSTITUIÇÃO

CONDOMÍNIO HOTEL SOBRAL

Aos dias 30 (trinta) dias do mês de maio do ano de 2024 (30/05/2024), às 09:30, em segunda convocação, reuniram-se em assembleia, na Avenida Guarani, nº 88, Derby Club, Sobral - CE, os condôminos-adquirentes, custeadores da obra do **CONDOMÍNIO DO HOTEL SOBRAL**, cuja construção será desenvolvida sobre o imóvel denominado UM TERRENO URBANO, situado à Rua Chiquita Babosa, nº: 411, no Bairro Dom Expedito, nesta Cidade de Sobral/CE, CEP: 62.050-170, medindo uma área total de 1.615,03m² e perímetro medindo 169,85 metros, devidamente registrado sob a Matrícula nº 14.608 do 1º Tabelionato de Notas, Protesto de Títulos, Registro de Imóveis, Registro Civil das Pessoas Jurídicas, Registro Títulos e Documentos de Sobral/CE, subscritos ao final desta Ata, devidamente convocados em 21/05/2024, com a devida antecedência, mediante envio de comunicado eletônico via e-mail cadastrado de todos os adquirentes, para deliberação da matéria da seguinte ordem do dia: **(1)** Instalação e Constituição do Condomínio especial de obra; **(2)** Eleição de Síndico e demais membros da Comissão de Representantes, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes; **(3)** Aprovação do projeto arquitetônico do EMPREENDIMENTO; **(4)** Aprovação do orçamento geral estimado do EMPREENDIMENTO; **(5)** Aprovação do plano de pagamento das contribuições ao condomínio de construção e formação de caixa para início das obras;**(6)** Informação de destinação de Conta Corrente provisória específica para arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até abertura do CNPJ e conta do Condomínio de Obra; **e (7)** Demais assuntos de interesse geral. O Sr. RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, deu início à assembleia, abrindo espaço para àqueles que possuem interesse em presidir a mesa se apresentarem. Sendo assim, como ninguém teve interesse em presidir, o próprio Sr. RAFAEL PAES FREIRE, já acima qualificado, se candidatou ao cargo de presidente. Sem qualquer contestação pelos condôminos-adquirentes, foi eleito o Sr. RAFAEL PAES FREIRE,

DocuSign Envelope ID: F47928C3-CE32-438A-87AA-50F82EEC1FBA

brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, como Presidente da mesa. A reunião foi aberta por ele, que verificou haver quórum suficiente para sua realização, conforme o previsto na Lei 4.591 de 1964. Para secretário, foi dada à palavra aos condôminos-adquirentes para que se candidatassem. Assumiu como secretário o Sr. Guilherme Reis Domingues da Silva, inscrito no CPF/MF sob o nº 095.191.464-23. O presidente leu, em seguida a ordem do dia e após a leitura da ordem do dia, iniciou as explanações sobre o item 01 da ordem do dia. Na sequência, passou-se a tratar sobre os itens da pauta: **(1) Instalação e Constituição do Condomínio especial de obra**: Feitas algumas explanações sobre o procedimento de Instalação e Constituição do Condomínio especial de obra e não tendo nenhuma dúvida sobre a temática, foi **APROVADA**, por unanimidade dos condôminos-adquirentes que participaram, a instalação e constituição do Condomínio especial de obra do Condomínio HOTEL SOBRAL. Em continuidade, passou a tratar sobre o item 02 da Ordem do dia; **(2) Eleição de Síndico e demais membros da Comissão de Representantes, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes**: Neste momento, foi realizada a eleição do Síndico e dos membros da comissão de representantes dos adquirentes, momento em que se candidatou o Sr. RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, , como síndico, o qual foi aprovado; aprovando, também como membros da comissão de representantes dos adquirentes: ***I – MEMBROS EFETIVOS:*** **a)** Felipe Haeckel D'ávila Almeida Gomes, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 055.712.574-07; **b)** André Luis de Sá Carlos Portela, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 070.876.654-48, inscrito na OAB/PE nº 29.068; **c)** Antônio Alberto Rocha Aguiar Júnior, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 838.378.173-34; ***II – MEMBROS SUPLENTES*** **d)** Paulino Neves Aguiar, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 839.604.143-15; **e)** Guilherme Reis Domingues da Silva, administrador de empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 095.191.464-23; e **f)** Cleylton Alves de Souza Costa, arquiteto, inscrito no CPF/MF sob o nº 097.459.624-81. Dessa forma, foi aberta a votação e por unanimidade dos condôminos-adquirentes que participaram, foram

DocuSign Envelope ID: F47928C3-CE32-438A-87AA-50F82EEC1FBA

aprovados o síndico e a comissão de representantes. Ficou aprovado que o mandato do Síndico e da Comissão de Representantes seria de 03 (três) anos, renováveis por mais 03 (três) anos, contados da presente data. Assim, em seguida, iniciou-se o item 03 da Ordem do dia; **(3) Aprovação do projeto arquitetônico do EMPREENDIMENTO:** Após as explanações sobre o projeto do empreendimento HOTEL SOBRAL e suas particularidades, foi aberta a votação. Realizada a votação, e sem nenhum questionamento dos presentes, foi **APROVADO**, por unanimidade dos condôminos-adquirentes que participaram, o projeto arquitetônico para o empreendimento HOTEL SOBRAL, elaborado pelo escritório de arquitetura ANDRÉ LOBO ARQUITETOS. Em continuidade, passou a tratar do item 04 da Ordem do dia: **(4) Aprovação do orçamento geral estimado do EMPREENDIMENTO:** Foi apresentado aos condôminos o orçamento geral estimado do empreendimento no valor de R$ R$24.122.862,74 (vinte e quatro milhões, cento e vinte e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e setenta e quatro centavos). Foi apresentado o orçamento elaborado pela empresa especialista LPLAN ENGENHARIA INTEGRADA (CNPJ/MF: 07.763.015/0001-50) , que passa a constar como Anexo à presenta Ata. Também foi explicado que o orçamento é uma estimativa baseada no atual cenário do mercado imobiliário e, consequentemente, dos preços atuais da Construção Civil, de modo que, ao longo da construção, é possível que o orçamento sofra alterações, caso haja oscilação dos produtos e serviços necessários ao desenvolvimento do empreendimento. Após as explicações, foi aberta a palavra aos condôminos-adquirentes e ninguém dela fez uso, razão pela qual foi aberta a votação. Realizada a votação, foi **APROVADO**, por unanimidade dos condôminos que participaram, o orçamento geral estimado para o desenvolvimento da obra do empreendimento HOTEL SOBRAL. Assim, em seguida, passou a tratar sobre o Item 05 da Ordem do dia; **(5) Aprovação do plano de pagamento das contribuições ao condomínio de construção e formação de caixa para início das obras:** Neste momento, o Presidente da Mesa apresentou uma exposição acerca do plano de pagamento das contribuições e formação de caixa para início das obras. Nesse momento, ficou estabelecido que a contribuição total, com o preço estimada aprovado no item 4 da Ordem do dia, seria no valor de R$ 301.535,78 (trezentos e um mil, quinhentos e trinta e cinco reais e setenta e oito centavos), distribuído em 36 (trinta e

DocuSign Envelope ID: F47928C3-CE32-438A-87AA-50F82EEC1FBA

seis) meses, cujo fluxo e data de pagamento será acertado junto ao Condomínio. Também foi explanado que os primeiros 12 (doze) meses, seria para arrecadar as contribuições condominiais e criar um fluxo de caixa para início das operações. Neste momento, após as explicações, foi aberta a palavra para que os condôminos-adquirentes tirassem suas dúvidas. Como ninguém dela fez uso, passou-se a votação. Realizada a votação, foi **APROVADO**, por unanimidade dos condôminos-adquirentes que participaram, o plano de pagamento das contribuições ao condomínio, ficando certo que os valores de cada condômino-adquirente será no valor de R$ 301.535,78 (trezentos e um mil, quinhentos e trinta e cinco reais e setenta e oito centavos). Também ficou aprovado que o Condomínio fará um caixa por 12 (doze) meses, antes de iniciar efetivamente a obra do empreendimento. Assim, em seguida, passou a tratar sobre o Item 06 da Ordem do dia; **(6) Aprovação da Transferência dos valores do Condomínio de Obra para a Corrente Bancária da SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA até abertura do CNPJ e conta do Condomínio de Obra:** Neste momento, foi explicado pelo presidente da mesa que a abertura do CNPJ do Condomínio pode demorar alguns meses, dados os trâmites na Receita Federal do Brasil, e, para que a obra evolua e o empreendimento construa o caixa necessário para o início das obras, se fez de suma importância a arrecação dos valores em uma conta bancária temporária, em nome da SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ: 52.892.147/0001-37), até o momento em que o Condomínio constitua o seu CNPJ e abra a sua conta bancária. Após as explanações, foi dada a palavra aos condôminos-adquirentes, mas ninguém fez uso. Realizada a votação, foi **APROVADO**, por unanimidade dos condôminos-adquirentes a utilização, de forma provisória, da conta bancária em nome da SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ: 52.892.147/0001-37), cujos dados são Banco Inter (077), Agência 0001, Conta Bancária 35494088-0, Pix (CNPJ) 52.892.147/0001-37, até a data de abertura da conta bancária do Condomínio de Obra. Ficou aprovado também que nesse período, a SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIAS LTDA fica autorizada a fazer a gestão dos ativos de terceiros, sem qualquer prejuízo ao Condomínio de Obra, de modo que, com a abertura da conta bancária do Condomínio, todos os valores serão transferidos e repassados ao Condomínio. Assim, em seguida,

DocuSign Envelope ID: F47928C3-CE32-438A-87AA-50F82EEC1FBA

1º OFÍCIO DE RTD
Registrado sob nº
039638
L. 216 B | F. 091v - 095v

passou a tratar sobre o Item 07 da Ordem do dia; **(7) Demais assuntos de interesse geral:** Esclarecidas as dúvidas e não havendo qualquer outro questionamento, o PRESIDENTE franqueou a palavra e, como dela ninguém fez uso, encerrou o item 07 e a Assembleia.

Eu, GUILHERME REIS DOMINGUES DA SILVA, secretário, lavrei a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai por mim e pelo PRESIDENTE, devidamente assinada.

DocuSigned by:
Rafael Paes Freire
30D84D1A3CF5478...

RAFAEL PAES FREIRE
PRESIDENTE

DocuSigned by:
Guilherme Reis Domingues da Silva
D7AD31DE5FD646F...

GUILHERME REIS DOMINGUES DA SILVA
SECRETÁRIO

SÍNDICO:

RAFAEL PAES FREIRE
CPF/MF: 048.796.614-73

DocuSigned by:
Rafael Paes Freire
30D84D1A3CF5478...

MEMBROS DA COMISSÃO:

Felipe Haeckel D'ávila Almeida Gomes
CPF/MF: 055.712.574-07

DocuSigned by:
9064A7E487F74B4...

André Luis de Sá Carlos Portela
CPF/MF: 070.876.654-48

DocuSigned by:
André Portela
4D2DD96A3F384EA...

Antônio Alberto Rocha Aguiar Júnior
CPF/MF: 838.378.173-34

DocuSigned by:
55BC12FCC0724C2...

Paulino Neves Aguiar
CPF/MF: 839.604.143-15

DocuSigned by:
85090B2DEBA5429...

Guilherme Reis Domingues da Silva
CPF/MF: 095.191.464-23

DocuSigned by:
Guilherme Reis Domingues da Silva
D7AD31DE5FD646F...

Cleylton Alves de Souza Costa
CPF/MF: 097.459.624-81

DocuSigned by:
Cleylton Alves
9A820A5F349F407

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

1º OFÍCIO DE RTD
Registrado sob nº
039638
L. 216 B | F. 092 - 095v

Assembleia Geral Extraordinária

Instalação e Constituição do Condomínio HOTEL SOBRAL

Lista de Presença

Nº	C.CUSTO	NOME	ASSINATURA
1	UN. 101	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
2	UN. 102	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
3	UN. 103	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
4	UN. 104	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
5	UN. 105	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
6	UN. 106	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
7	UN. 107	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
8	UN. 108	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
9	UN. 109	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
10	UN. 110	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

11	UN. 111	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
12	UN. 112	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
13	UN. 113	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
14	UN. 114	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
15	UN. 115	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
16	UN. 116	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
17	UN. 117	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
18	UN. 118	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
19	UN. 119	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
20	UN. 120	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
21	UN. 201	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 65E0AFDF9D9F46B...
22	UN. 202	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 65E0AFDF9D9F46B...
23	UN. 203	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

24	UN. 204	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
25	UN. 205	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
26	UN. 206	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
27	UN. 207	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
28	UN. 208	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
29	UN. 209	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
30	UN. 210	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
31	UN. 211	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
32	UN. 212	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
33	UN. 213	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
34	UN. 214	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
35	UN. 215	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

36	UN. 216	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
37	UN. 217	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
38	UN. 218	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
39	UN. 219	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
40	UN. 220	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
41	UN. 301	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
42	UN. 302	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
43	UN. 303	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 66E0AFDF0D0F46B...
44	UN. 304	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 66E0AFDF0D0F46B...
45	UN. 305	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 66E0AFDF0D0F46B...
46	UN. 306	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 66E0AFDF0D0F46B...
47	UN. 307	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
48	UN. 308	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
49	UN. 309	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

50	UN. 310	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
51	UN. 311	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
52	UN. 312	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
53	UN. 313	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
54	UN. 314	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
55	UN. 315	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
56	UN. 316	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
57	UN. 317	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
58	UN. 318	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
59	UN. 319	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
60	UN. 320	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
61	UN. 401	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

61	UN.402	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
62	UN. 403	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
63	UN. 404	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
64	UN. 405	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
65	UN. 406	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
66	UN. 407	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
67	UN. 408	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
68	UN. 409	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
69	UN. 410	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
70	UN. 411	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
71	UN. 412	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
72	UN. 413	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
73	UN. 414	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
74	UN. 415	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 65E0AFDF9D9F40B...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

75	UN. 416	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 65E0AFDF9C9F46B...
76	UN. 417	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
77	UN. 418	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
78	UN. 419	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
79	UN. 420	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
80	UN. 401	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
81	UN. 501	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
82	UN. 502	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
83	UN. 503	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 65E0AFDF9C9F46B...
84	UN. 504	SOBRAL NORTE CONSTRUÇÕES LTDA	DocuSigned by: 65E0AFDF9C9F46B...
85	UN. 505	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
86	UN. 506	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
87	UN. 507	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

DocuSign Envelope ID: 41799C7E-30FD-4DCE-8462-E3AB063D5E94

88	UN. 508	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
89	UN. 509	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
90	UN. 510	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
91	UN. 511	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
92	UN. 512	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
93	UN. 513	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
94	UN. 514	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
95	UN. 515	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
96	UN. 516	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
97	UN. 517	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
98	UN. 518	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
99	UN. 519	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...
100	UN. 520	SOBRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	DocuSigned by: Rafael Paes Freire 30D84D1A3CF5478...

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES
Nº de Atendimento: 20240718000052
Total de Emolumentos: R$ 102,37
Total FERMOJU: R$ 11,07
Total FRMMP: R$ 5,12
Total FAADEP: R$ 5,12
Total Selos: R$ 7,99
Valor Total: R$ 131,67

Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado
Bem/Negócio: R$ 0,00(1)

Detalhamento de cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos
(1) 006013 / (1) 006001 / (1) 005023

Responsavel Ass.

SOBRAL/CE
SOBRAL CARTORIO DO PRIMEIRO OFIC
Prenotado sob N. 43771 em: 23/07/2024
Registrado sob N.: 39638 em: 24/07/2024

REGISTRO RTD E RPJ
PODER JUDICIÁRIO Estado do Ceará
Selo Tipo 11
Nº ABE757142-K4O9
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE
Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

DISTRIBUIÇÃO/MICROFILMAGEM
PODER JUDICIÁRIO Estado do Ceará
Selo Tipo 01
Nº ABF520592-H8J9
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE
Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

RODRIGO ARAUJO LEITAO:05001135303 c=BR, ou=Presencial, ou=45616309000149, ou=AC SyngularID Multipla, o=ICP-Brasil, cn=RODRIGO ARAUJO LEITAO:05001135303 '00'03- 12:43:31 2024.07.24

RODRIGO ARAUJO LEITAO:0500 1135303

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA EXECUÇÃO DE OBRA PELO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO CELEBRADO ENTRE CONDOMÍNIO HOTEL SOBRAL E CALTECH ENGENHARIA LTDA.

I- DAS PARTES

De um lado, como **CONTRATANTE**, **CONDOMÍNIO HOTEL SOBRAL**, condomínio de obra nos termos do art. 58 e seguintes da lei 4.591/64, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.174.019/0001-09, localizado na Rua Chiquita Barbosa, nº 411, Dom Expedito, Sobral-CE, CEP 62.050-175, neste ato, devidamente representada por seu síndico, **RAFAEL PAES FREIRE**, brasileiro, casado, arquiteto e urbanista, portador da cédula de identidade RG nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com domicílio na sede da empresa que ora representa, com e-mail rafael@pparealestate.com.br, doravante denominada "Contratante" ou "Condomínio".

De outro lado, como **CONTRATADA**, a **CALTECH ENGENHARIA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Fortaleza/CE na Av. Barão de Studart, 300, Sala 1204, inscrita no CNPJ sob o nº. 11.325.479/0001-52, representada por seu sócio administrador MARCELO GADELHA CAVALCANTE, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, RG nº 8637-D- CREA/CE, inscrito no CPF sob o nº 228.824.213-20, com endereço na Avenida Historiador Raimundo Girão, 1000, Apto. 1500, Meireles, Fortaleza/CE, doravante denominada "Contratada" ou "Construtora".

II – DAS CONSIDERAÇÕES

A. Considerando que o presente contrato tem por finalidade a execução de obra pelo regime de administração ou a preço de custo, sob a administração da CONTRATADA, a ser custeada integralmente pelos adquirentes de unidades autônomas do futuro empreendimento, condôminos da Contratante.

B. Considerando a natureza do regime de contratação de obra a preço de custo ou por administração, e não obra a preço fechado, fará parte integrante do presente contrato um orçamento contendo um Preço Máximo Estimado da obra, validado pela CONTRATADA, o qual corresponderá a uma estimativa de custo, mas sem que represente fator limitante do preço

global do contrato, o qual poderá ser ultrapassado em até 10% (dez por cento), dada a natureza da contratação e as variáveis financeiras de mercado de mão de obra e de materiais, durante o tempo de execução do contrato que podem repercutir nos custos envolvidos.

C. Considerando que o empreendimento a ser construído será destinado para a operação de hotel vinculado com a bandeira Ibis Hotel, franqueado pela rede internacional ACCOR e que, com base no contrato de franquia, o empreendimento deve atender as características definidas pela franqueadora.

III. DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. QUESTÕES PRELIMINARES

1.1. Para os fins do presente Contrato, ficam estabelecidas as seguintes definições:

a) Taxa de Administração: consiste na remuneração da Construtora;

b) Equipe Técnica e Equipe de Suporte Técnico: Equipes compostas pelo engenheiro residente, mestre de obras, técnico em edificações, técnico em segurança do trabalho, almoxarife, auxiliar de almoxarife, serventes de apoio para limpeza, manutenção e logística;

c) Gerente externo: Engenheiro civil não residente, responsável pelo supervisionamento externo da obra;

d) Contratados: fornecedores de mão de obra, serviços e materiais necessários à construção das Edificações, que serão indicados pela Construtora e contratados diretamente pela Contratante;

e) Preço Efetivo: Valor total faturado diretamente contra a Contratante.

1.2. Para fins de execução das obras, a Construtora, após examinar pormenorizadamente as condições, especificações, projetos e demais informações relacionadas às obras objeto do presente Contrato, declara que:

a) Apresenta-se em plena condição técnica e legal para a realização das atividades pelas quais ora se obriga, estando apta à execução do objeto aqui proposto, sob a forma e condições estabelecidas neste Contrato;

b) Aceita, integralmente, a responsabilidade pela qualidade final de todos os serviços objeto deste Contrato;

c) Visitou o local das obras e está totalmente ciente das condições que possam, direta ou indiretamente, influenciar no cumprimento do objeto do presente Contrato; e,

d) Havendo qualquer dúvida, discrepância ou equívoco nos elementos ou dados que lhe foram ou vierem a ser fornecidos pela Contratante, comunicará tal(is) condição(ões) para a mesma, em tempo hábil, sempre por escrito, para que esta possa esclarecê-las, em prazo hábil visando evitar atrasos no Cronograma Físico de Execução da obra.

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deste Contrato é o planejamento, coordenação e execução das obras de construção, pelo regime de Administração, do Empreendimento denominado IBIS SOBRAL ("HOTEL"), de finalidade exclusivamente hoteleira, localizado no município de Sobral, Estado do Ceará. Terá a sua frente principal voltada para a Rua Chiquita Barbosa e terá um total de 7 (sete)pavimentos, com 100 (cem) unidades privativas e área comum conforme definido em projeto aprovado pela municipalidade.

2.2. A construção do HOTEL se dará na forma de condomínio pro diviso, com adesão compulsória de todas as unidades à atividade de hotelaria, sendo vedada a atribuição de finalidade diversa, ficando a cargo da contratante a responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações provenientes do presente instrumento em face da Contratada.

2.3. Neste Contrato está incluso o fornecimento de mão de obra e todo o material necessário para execução do serviço, de acordo com especificações técnicas, quantitativas e qualitativas presentes na proposta realizada pela Contratante, que é parte integrante deste Contrato (Anexo n°1 – Planilha Orçamentária Preliminar).

2.3.1. A Planilha de Orçamentos foi montada em regime de preços unitários. Caso haja divergência nos quantitativos considerados, ou em decorrência de alteração do projeto pela Contratante durante a execução da obra, serão aferidos os quantitativos efetivamente empregados, descritos nas medições a serem elaboradas.

2.4. Estão incluídos no objeto deste Contrato as etapas citadas abaixo, com detalhamento do escopo e valores unitários detalhadamente descritos no (Anexo n°1 – Planilha Orçamentária Preliminar)- Planilha Orçamentária, anexa ("ORÇAMENTO").

2.5. Constitui objeto deste contrato a execução do serviço de administração da obra pela Contratada, compreendendo coordenar e administrar a aquisição de todos os materiais e equipamentos necessários para a execução da obra, bem como administrar e coordenar toda a mão de obra, inclusive de subempreiteiros, necessários para a completa execução da obra. A Construtora se obriga a adotar as melhores condutas de execução e a fornecer toda a documentação que for de sua responsabilidade para a obtenção do "*Habite-se*", CND do INSS, e Alvará do Corpo de Bombeiros, licenças e seguros pela Contratante.

2.5.1. As Partes acordam que poderá ser efetuada a contratação de terceiros para execução dos serviços e fornecimento de materiais necessários à execução da Obra ("Contratados") diretamente pela Contratante, sob requerimento da Contratada, ficando sob responsabilidade desta o gerenciamento, coordenação e fiscalização desses Contratados.

2.5.2. Caberá, ainda, tão somente o faturamento direto dos Contratados à Contratante, devendo as Notas Fiscais serem entregues com expressa anuência da Contratada, para efetuação dos pagamentos dos Contratados, sejam prestadores de serviços ou fornecedores de materiais e equipamentos, em até 10 (dez) dias corridos, para que não haja impactos no Cronograma de execução da Obra.

2.5.3. A Construtora se responsabilizará perante a Contratante pelos serviços que prestar e pelos serviços realizados pelos Contratados, nos termos do presente Contrato.

2.6. Não estão inclusos no objeto deste Contrato:

(i) Equipamentos/ Mobília;
(ii) Despesas com a Franquia, Despesas Pré- Operacionais;
(iii) Coordenação técnica.

2.7. Sendo a obra realizada pelo regime de administração, considera-se custo da construção, todos aqueles gastos e despesas diretamente ou indiretamente relacionadas com a obra, aqui enumerados apenas a título exemplificativo, tais como: os referentes aos materiais, mão de obra, serviços contratados com terceiros, empreitadas, subempreitadas, construções provisórias, equipe técnica, tributos em geral incidentes sobre a obra, ligações provisórias, aluguéis de equipamentos, ferramentas, seguros e todas aquelas que, pela sua natureza, digam respeitos à execução da Obra.

2.8. Uma vez aprovados pela Contratante, a Construtora não poderá promover quaisquer alterações nos Projetos bem como no Memorial Descritivo, salvo por imposição de normas de execução técnica, por determinação ou exigências dos Poderes Públicos, do Corpo de Bombeiros, das empresas concessionárias ou permissionárias dos serviços públicos, bem como pela Franqueadora Accor ou das especificações da esquadrias em alumínio, citadas em orçamento, sendo dever da Construtora informar a Contratante de qualquer alteração exigida e consulta-la antes de realizar as respectivas alterações.

2.9. Se as modificações, em atenção ao disposto na cláusula acima, representarem acréscimo de materiais, ou maior ou mais especializada mão de obra, eventual diferença de valor deverá ser refletida adequadamente no preço deste contrato, havendo, ainda, caso necessário, ajuste no Cronograma Físico-Financeiro da obra. A mesma prática será adotada no caso de haver modificação que resulte em decréscimo de materiais ou redução no emprego de mão de obra.

2.10. Quando a solicitação de alterações nos Projetos e Memorial Descritivo decorrer, por mera liberalidade da Contratante, além da execução das revisões de preço e prazo, serão considerados também os custos para desfazimento de serviços já executados, se necessários. Igualmente, incidirão sobre estes novos custos a taxa de administração devida à CONSTRUTORA.

3. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

3.1. Fazem parte integrante deste instrumento e são rubricados pelas partes os anexos abaixo:

(i) Projeto Arquitetônico Aprovado;

(ii) Licença de Construção;
(iii) Aprovação do Projeto no Corpo de Bombeiros.

3.2. O projeto de arquitetura, apresentado para o orçamento base foi contratado pela Contratante, sendo sua responsabilidade a aprovação perante os órgãos competentes, compatibilização e adequação deste. Sem prejuízo da responsabilidade da Contratante pela elaboração dos projetos complementares, a Contratada declara que deverá avaliá-los, compatibilizá-los entre si, de maneira que concorde com sua precisão e exequibilidade técnica. Quando da apresentação dos projetos definitivos, pela Contratante, o ORÇAMENTO base poderá ser revisado, por meio de aditivo celebrado entre as Partes desde que aprovado em Assembleia.

3.3. Apesar da análise inicial dos projetos prevista no item 3.2, acima, caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida na interpretação deste Contrato, ou qualquer discrepância entre as diferentes partes deste Contrato, ou ainda, se a Construtora encontrar erros ou omissões, deverá comunicar o fato imediatamente, por escrito, à Contratante, antes da execução da parte das Obras atingida pela ambiguidade, dúvida, discrepância, erro ou omissão. Neste caso, a Contratante enviará as instruções ou interpretações necessárias para dirimir as ambiguidades, dúvidas ou discrepâncias porventura existentes.

3.4. Se porventura a razão das alterações necessárias não fosse possível de ser visualizada previamente, nos termos do item 3.2, acima, e tais instruções da Contratante representarem alteração no Cronograma ou na Planilha de Orçamento, será formalizado um instrumento de Aditivo Contratual a fim de formalizar tais alterações que impactarão os termos do presente Contrato. Caso as alterações necessárias fossem possíveis de serem verificadas nos termos da avaliação pré-contratual prevista no item 3.2, acima, será de responsabilidade da Contratada diligenciar os ajustes e reparações necessários, sempre previamente consultando a Contratante quanto às soluções a serem implementadas.

3.5. Uma vez acordado entre as Partes o acima disposto, ficará a Construtora obrigada a executar os serviços conforme as instruções ou interpretações enviadas pela Contratante, o que, de forma alguma, será passível de reduzir ou relativizar a responsabilidade da Construtora no cumprimento das suas obrigações assumidas neste Contrato.

3.6. As referências neste instrumento a cláusulas, itens e subitens correspondem sempre aos do presente Contrato, salvo outra expressa indicação.

4. DO PREÇO, DA REMUNERAÇÃO, DO VALOR DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS, DOS TRIBUTOS E DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA PELO VALOR EXCEDENTE

4.1. O regime de contratação a reger o presente contrato é o de Administração na modalidade de obra a preço de custo, de modo que, para a execução da construção das Edificações, objeto deste Contrato, tem por ORÇAMENTO base o valor de **R$ 16.659.148,91 (dezesseis milhões seiscentos e cinquenta e nove mil cento e quarenta e oito reais e noventa e um centavos).**

4.1.1. O ORÇAMENTO base descrito na Cláusula 4.1., acima, é composto pelos valores unitários constantes na planilha orçamentária – (Anexo nº1 – Planilha Orçamentária Preliminar).

4.1.2. Qualquer majoração no valor do ORÇAMENTO base deverá ser justificada pela Construtora e aprovada em Assembleia do Condomínio, e será objeto de Aditivo contratual, por escrito, a ser celebrado entre as Partes.

4.1.3. As Partes acordam que o valor estabelecido acima será devidamente reajustado pelo índice INCC/FGV, considerando como data base para reajuste o INCC base de janeiro/2024.

4.2. Para a execução dos serviços de Administração da Obra, indicado na cláusula 2.5, a Contratante pagará à Construtora uma remuneração equivalente a 12% (doze por cento) sobre o custo direto da obra, a ser apurada mensalmente, nas medições realizadas. Não estão inclusos na base de cálculo da remuneração da Construtora os custos indiretos com a gestão do empreendimento, com pagamentos de tributos, taxa de franquia, mobiliário, equipamentos e enxoval do Hotel, bem como qualquer outro custo que não seja diretamente empregado nas obras de construção do Hotel.

4.2.1. Considerando o orçamento base da obra no valor de R$ 16.659.148,91 (dezesseis milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e oito reais e noventa e um centavos), a remuneração total da Construtora será equivalente a R$ 1.999.097,87

(um milhão, novecentos e noventa e nove mil, noventa e sete reais e oitenta e sete centavos). Desse montante, o valor de R$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais) será pago por meio de 02 (duas) notas promissórias, cada uma no valor de R$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), para a aquisição de 02 (duas) unidades do Empreendimento.

4.3. A Construtora manterá, na direção dos trabalhos, durante todo período da obra, um gerente de obras que estará sempre em contato com o engenheiro residente/encarregado e operação em campo.

4.4. O ORÇAMENTO base inclui todos os custos diretos e indiretos, tais como mão de obra, materiais, equipamentos, transportes, equipamentos de proteção individual (EPI), Equipamentos de Proteção Coletiva (EPC) e todos os demais custos inerentes ao projeto, transportes de cargas e descargas, fretes, recolhimentos de tributos, destacando ISS, FGTS, INSS e outros e quaisquer outras despesas diretas e indiretas, mas não se limitando, portanto a: mobilização, desmobilização, fornecimento de materiais de consumo e aplicação, mão de obra indireta para direção, supervisão e administração, mão de obra direta especializada ou não, salários, benefícios, equipamentos e veículos com combustíveis e lubrificantes e manutenção corretiva e preventiva, andaimes, ferramentas, alojamentos, refeições, transporte de pessoal, exames médicos admissionais, e demissionais, vestiários, instalação, operação e vigilância do seu canteiro de obras, de seus pertences, inclusive nas frentes de serviços, bem como toda a segurança do trabalho, seguindo as normas vigentes durante a execução da obra, despesas e demais obrigações legais que incidam direta ou indiretamente no fornecimento e na prestação dos serviços, seguros, inclusive lucro, necessários à sua perfeita execução. Excepcionalmente, desde que devidamente comprovado e aprovado em Assembleia do Condomínio, comportará reivindicações a título de revisão de preços, compensação ou reembolso, bem como a remuneração, tanto da Construtora, quanto dos Contratados para efetivamente executarem as obras, quando será formalizado aditivo na forma já tratada no presente instrumento.

4.4.1. Os custos extraordinários de garantias técnicas e assistência bem como os reparos decorrentes de defeitos de construção, ocorridos após o término das obras serão de responsabilidade da Construtora,

pelo período previsto na legislação e já estão incluídos no ORÇAMENTO BASE.

4.4.2. Os pagamentos da remuneração dos serviços de Administração da obra serão realizados, mediante a apresentação da correspondente Nota Fiscal de Prestação de Serviços, observado o disposto na cláusula a seguir.

4.5. Todos os impostos, tributos e encargos sociais e trabalhistas relativos à prestação de serviços de administração da obra, de responsabilidade da Contratada, estão incluídos na remuneração da Construtora, a saber: ISS, PIS, COFINS, IRPJ, CSLL, ICMS e INSS, os quais serão retidos e recolhidos pela Contratante, quando for o caso, de acordo com a legislação vigente.

4.5.1. Quando a Contratante por decorrência de lei municipal específica estiver obrigada a efetuar a retenção e o recolhimento do Imposto Sobre Serviços – ISS ao município onde for executado o serviço, o montante do imposto retido será recolhido no Município onde for executado o serviço, ficando a critério da Construtora ou dos Contratados promover novo recolhimento do mesmo tributo no município onde estiver localizada a sua sede.

4.5.2. Desde que as notas fiscais de serviços e os documentos que as acompanham estejam em conformidade com o Contrato e com as instruções administrativas transmitidas pelo Gestor do Contrato, a Contratante efetuará o pagamento na forma do disposto neste Contrato.

4.5.3. Caso sejam constatados, pela Contratante, erros, falhas ou divergências nos documentos referidos nesta Cláusula, o prazo para o pagamento estabelecido neste Contrato ficará suspenso até a data da regularização da situação pela Construtora, não incidindo qualquer atualização ou acréscimo sobre os valores faturados.

4.5.4. Constatada pela Contratante quaisquer irregularidades em faturas emitidas pela Construtora, já pagas, esta notificará a Construtora informando o valor pago indevidamente. A Construtora, uma vez notificada, fará o desconto desse valor no próximo pagamento.

4.5.5. Em caso de ocorrer mudança no sistema tributário, com majoração dos tributos incidentes sobre a referida Nota Fiscal as Partes revisarão, de comum acordo, estes critérios ora acertados, com o fim de manter a boa fé e o equilíbrio do contrato.

4.6. Quando apresentados os projetos definitivos pela Contratante, e, devidamente revisado o ORÇAMENTO base, desde que integralmente mantidos os referidos projetos, o escopo, quantidades e as especificações que deram origem ao ORÇAMENTO base, assim como as condições contratuais aqui pactuadas e a aplicação dos reajustes previstos, na hipótese de o custo total das obras justificadamente ultrapassar o ORÇAMENTO BASE com a formalização de Aditivo, a Construtora abdicará do recebimento da sua taxa de administração incidente sobre o diferencial excedente.

4.6.1. Quaisquer alterações solicitadas pela Contratante, que impliquem em alteração do ORÇAMENTO BASE acima referido, deverão ser calculadas com base nos preços de mercado praticados à época da respectiva solicitação.

4.6.2. No caso de eventuais acréscimos de serviços, a Construtora deverá apresentar planilha descritiva de preço para o serviço adicional para aprovação prévia e expressa da Contratante. Nessa planilha deverão constar claramente o serviço, as composições de insumos de mão de obra e material e respectivos valores unitários. Não existindo preço de planilha para o serviço adicional, a Construtora deverá apresentar a composição de preço do serviço, seguindo valores de mercado.

4.6.3. Salvo na hipótese de exigências técnicas dos órgãos públicos competentes, observado o conhecimento prévio dado à Contratante, fica expressamente vedado à Construtora promover alterações no Projeto aprovado e no Memorial Descritivo, bem como o aperfeiçoamento ou acréscimo de especificações ou serviços não previstos no presente Contrato e seus anexos, sem o prévio consentimento da Contratante.

4.6.4. Sempre que solicitada pela Contratante, a Construtora deverá apresentar os orçamentos para eventuais modificações, reduções e/ou acréscimos de escopo e prazo de término da execução da obra, no

prazo de até 07 (sete) dias úteis contados do recebimento da solicitação escrita enviada pela Contratante, sendo certo que o ORÇAMENTO base poderá ser aumentado ou reduzido conforme o caso.

4.7. A Construtora não fará jus a qualquer pagamento de serviços executados que não estejam abrangidos no Projeto Aprovado e no Memorial Descritivo, salvo aqueles que tenham sido prévia e expressamente aprovados pela Contratante.

4.8. A contabilização e pagamento dos Serviços por Administração se darão em períodos mensais, devendo a Construtora, remeter à Contratante, medições e relatórios que, de forma minuciosa, comprovem as despesas e as faturas verificadas no período, os quais deverão ser aprovados pela Contratante antes de qualquer desembolso.

4.8.1. Os adiantamentos e/ou reembolsos das despesas incorridas pela Construtora para a execução da obra obedecerão ao expressamente disposto neste Contrato.

4.8.2. A Contratante poderá descontar, do valor das faturas emitidas pela Construtora, as multas e eventuais indenizações decorrentes deste Contrato.

5. FORMA DE PAGAMENTO

5.1. A Remuneração Mensal da Construtora corresponderá ao percentual sobre as despesas efetivamente realizadas para execução das obras relacionadas na Planilha Orçamentária, incluindo, mas sem se limitar, mão de obra e encargos, materiais e serviços de terceiros.

5.2. O pagamento à CONSTRUTORA será realizado até o 5° (quinto) dia útil de cada mês subsequente, mediante validação do boletim de medição pela Contratante.

5.3. O atraso injustificado no pagamento da REMUNERAÇÃO mensal acarretará, para o inadimplente, multa de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% ao mês, calculados dia-a-dia, contados da data do vencimento dos respectivos prazos, e correção monetária pela variação do INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), incidente, *pro rata temporis die*, sobre o valor da dívida, com base no INCC do mês anterior

ao do vencimento da obrigação e o INCC do mês anterior ao do pagamento da obrigação.

5.4. Ao final dos serviços, caso haja modificações, deverá ser apresentado o "*as built*" de projeto, pela Contratada;

5.5. Qualquer serviço extra só poderá ser executado após solicitação, avaliação e aprovação prévia das Partes, sendo necessária a formalização através da celebração de aditivo a este Contrato.

5.6. Todos os eventos descritos nesta cláusula, que coincidam com sábados, domingos ou feriados, terão lugar no primeiro dia útil subsequente, exceto no que diz respeito aos intervalos considerados em cada medição.

5.7. Os documentos de cobrança deverão ser apresentados juntamente com os originais dos documentos que lhes deram origem.

5.8. A Contratante deverá notificar à Contratada em relação a eventuais irregularidades, multas e eventuais indenizações decorrentes deste Contrato, oportunizando lhe defesa/manifestação em até 10 (dez) dias úteis, somente após o que poderá ser avaliado o desconto de penalidades dos pagamentos devidos à Contratada, caso a Contratada não proceda com a correção e/ou não apresente justificativa aceita pela Contratante.

5.9. Os documentos de cobrança serão emitidos para o Contratante.

5.10. Os pagamentos devidos à Construtora serão efetuados pela Contratante mediante crédito na conta corrente de titularidade da Construtora conforme abaixo:

Titular da Conta: **CALTECH ENGENHARIA LTDA**
CNPJ/ME: 11.325.479/0001-52
Banco: BRADESCO
Agência: 0682
Conta-Corrente: 3397-9

5.11. Fica facultado à Construtora a alteração da conta corrente em que os pagamentos devem ser efetuados, desde que seja endereçada à

Contratante comunicação expressa neste sentido, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

5.12. Para todos os fins, o recibo de depósito bancário ou comprovante da Transferência Eletrônica Disponível TED ou PIX será considerado prova de quitação do pagamento respectivo, sem prejuízo do direito de a Contratante exigir a assinatura de recibos quanto aos pagamentos realizados.

5.13. A Contratante não aceitará documentos de cobrança emitidos diretamente pelos Contratados que não tenham sido aprovadas pela Construtora. Os documentos de cobrança e/ou faturas emitidos com erros, rasuras ou em desacordo com os termos deste instrumento serão restituídos à Construtora para que esta providencie a emissão correta ou eventual solicitação aos Contratados de sua correção, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados do seu recebimento pela Contratante. Caso o documento de cobrança seja devolvido à Construtora por motivo de incorreções, o pagamento somente será efetuado após a eliminação de mencionadas incorreções. É responsabilidade da Construtora encaminhar à contratante para pagamento as despesas dos Contratados, de modo que estejam de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, ficando certo que, pagamentos feitos em desconformidades com esta regra poderão ensejar retenções futuras das faturas devidas à Construtora.

6. DOS PRAZOS

6.1. O presente contrato vigorará a partir da sua assinatura, devendo o prazo da obra de 22 **(vinte e dois) meses**, iniciar-se a partir do dia 01/04/2024.

6.1.1. O prazo previsto para mobilização da obra pela Contratada será de 10 (dez) dias, a partir da autorização de ingresso na obra pela Contratante e não está incluso no prazo acima estabelecido.

6.1.2. As Partes concordam que, serão concedidos **até 180 (cento e oitenta) dias de tolerância para conclusão** da obra pela Contratada, sem que isto acarrete descontos nos valores devidos, penalidades ou indenizações para a Contratada.

6.2. A Data de Entrega das Obras, ressalvado o que a respeito estipulam outras cláusulas deste contrato, não poderá ser reduzida, interrompida, nem prorrogada, a não ser por motivos de força maior ou caso fortuito, ou razões de origem alheias à vontade da Construtora, ou ainda por decisão da Contratante, considerando-se como tais, todas e quaisquer ocorrências que, direta ou indiretamente, comprovadamente possam impedir ou prejudicar o cumprimento integral da obrigação aqui estipulada, como exemplificativamente, mas não se limitando, às seguintes:

a) greves gerais ou parciais de órgãos ou autarquias federais, estaduais ou municipais e, ainda, da indústria da construção civil que comprovadamente afete o andamento das obras;

b) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados a utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de causa e efeito;

c) pandemias, ou outras circunstâncias sanitárias, ficando certo de que a COVID-21 não será considerada como fato imprevisível;

d) estado de guerra ou de perturbação da ordem pública;

e) chuvas atípicas para o período em referência e que impeçam a execução dos trabalhos nos prazos convencionados, nas fases em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência, devidamente apontadas nos Diários de Obra; ou, ainda, terremotos e outras convulsões da natureza;

f) incêndios, explosões ou sinistros fortuitos, cuja responsabilidade não seja atribuída à Construtora, que impeçam o trabalho ou venham a paralisar temporariamente as obras;

g) determinações do Poder Executivo Municipal, Estadual ou Federal, ou ainda decisões judiciais que determinem a paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, não causadas pela Construtora ou pelas suas contratadas.

h) alterações supervenientes à presente data na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas que comprovadamente causem embaraços ou impeçam a execução das obras no prazo programado; e,

i) atrasos injustificados da Contratante no pagamento de faturas dos Contratados, bem como da Taxa de Administração e das quantias devidas aos Contratados, que efetivamente ocasionem atraso na entrega de materiais, ferramentas ou na prestação de serviços.

6.3. Havendo atraso na execução das obras em razão dos motivos expostos no item 6.2 acima, o prazo para execução das obras será automaticamente prorrogado pelo tempo deste atraso, ajustando-se o Cronograma Físico-Financeiro das Obras no que couber, somando-se, ainda, ao tempo de paralisação aquele necessário para a obra retornar ao seu ritmo normal, caso tenha havido desmobilização.

6.4. Caso entenda conveniente, a Construtora poderá empregar turmas adicionais, trabalhar em domingos e feriados, contudo, sem atribuir custo adicional para a obra e desde que respeitada a legislação trabalhista.

6.5. Fica pactuado que, ocorrendo atraso na Data de Entrega das Obras, a Construtora poderá efetuar ajustes no Cronograma Físico-Financeiro, desde que seja prévia e expressamente aceito o novo Cronograma Físico-Financeiro pela Contratante.

7. DA DOCUMENTAÇÃO BÁSICA:

7.1. Antes de iniciar os serviços, a Contratada deverá apresentar os documentos descritos a seguir, com custos para a obtenção dos mesmos arcados pela Contratante e já previstos no ORÇAMENTO:

7.1.1. Apresentação de ART/CREA (Anotação de Responsabilidade Técnica emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia);

7.1.2. Ordens de serviço e contratos de trabalho de cada empregado devidamente assinados;

7.1.3. PPRA - Programa de Prevenção de Riscos Ambientais, devidamente emitido para a obra;

7.1.4. PCMAT - Programa de Condições e Meio Ambiente do Trabalho na Indústria da Construção, devidamente emitido para a obra (onde aplicável);

7.1.5. PCMSO - Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional, devidamente emitido para a obra;

7.1.6. Ficha de controle e entrega de EPIs (Equipamento de Proteção Individual) específicos;

7.1.7. Fornecimento pela construtora, com os custos integrantes do ORÇAMENTO BASE, dos equipamentos de proteção individual (EPIs) e equipamentos de proteção coletiva (EPCs), que deverão ficar sob a guarda da Contratada.

7.1.8. Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).

7.1.9. Atender os requisitos legais aplicáveis a sua atividade e apresentar mecanismos de controle;

7.1.10. Implementar sistemática de registro e informação de incidentes/acidentes;

7.1.11. Histograma;

7.1.12. Cronograma detalhado para atender o prazo contratual;

7.1.13. Organograma da equipe de gestão;

7.1.14. Manter na obra equipe técnica, supervisão, segurança do trabalho e almoxarife permanente e qualificada para desempenho das funções.

7.2. Mensalmente, durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

7.2.1. RDO ("relatório de diário de obras") devidamente assinado;

7.2.2. Deverá existir no canteiro da obra o Livro "Diário de Obra" para todas as anotações.

7.3. Durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

7.3.1. Programação detalhada dos serviços para o mês subsequente, alinhado ao cronograma global da obra, com efetivo administrativo e de produção, ambos por função.

7.3.2. Informações à Contratante relativo a alguma necessidade na obra que dependa de ação da Contratante ou de alguma outra contratada pela Contratante (desligamentos de energia ou água, movimentações de algum equipamento ou item que impeça o andamento dos serviços da Contratada, etc);

7.3.3. Previsão de serviços extraordinários para o final de semana ou feriados, incluindo a quantidade de funcionários que farão o serviço extraordinário;

7.3.4. Cronograma detalhado atualizado em padrão a ser acordado com a Contratante (com respectivo avanço físico e financeiro) e com informação escritas e detalhadas das alterações em relação ao último cronograma apresentado;

7.3.5. Relatório fotográfico da obra atualizado em relação ao avanço da obra e em relação organização/limpeza em padrão a ser acordado com a Contratante.

7.4. No término da obra, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

7.4.1. Checklist de entrega emitido pela Contratada e Contratante com relação de itens pendentes, datas e responsáveis pela eliminação das pendências;

7.4.2. Termo de entrega assinado em padrão a ser acordado com a Contratante.

8. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES

8.1. Constituem obrigações da Construtora, além das obrigações já estabelecidas e constantes da legislação em vigor:

a) SERVIÇOS TÉCNICOS

a.1) Exigir que os trabalhos de execução das obras da Edificação sejam realizados de acordo com a boa técnica aplicável a trabalhos dessa natureza, com zelo, diligência, economia e obedecendo as leis do Governo Federal, Estadual e Municipal, sempre em rigorosa observância às cláusulas e condições ora estabelecidas, obedecendo rigorosamente aos prazos contratuais, projetos, desenhos e especificações técnicas, à legislação ambiental e de segurança e medicina do trabalho e medidas ambientais e de segurança interna que forem determinadas, sem interferir nas atividades das demais empresas estabelecidas no local;

a.2) Manter na obra o Diário de Obras/Livro de Ocorrências, no qual deverão estar registradas as atividades executadas, efetivo de mão de obra, tempo, condições climáticas e informação se essas mesmas afetaram a execução das obras, etc., bem como deixar claro e informar a Contratante das pendências técnicas/administrativas e promover suas resoluções;

a.3) Planejar e assumir a coordenação dos trabalhos do canteiro de obras, determinando sua instalação e montagem, deixando-o em condições de segurança, limpeza e funcionamento;

a.4) Caso seja necessária a substituição de materiais, garantir que eles tenham qualidade similar àquele substituído, de acordo com especificação do projeto e usados com as recomendações do fabricante e sempre de conformidade com as normas da ABNT;

a.5) Controlar qualitativa e quantitativamente os materiais, máquinas ou ferramentas a serem empregados na obra, quando relacionados aos serviços de execução da obra;

a.6) Contratar o aluguel de máquinas ou equipamentos necessários à execução das obras, cuidando para que não haja ociosidade, perdas ou mau uso deles;

a.7) Exercer a coordenação geral das obras sob todos os aspectos, sejam eles técnicos, financeiros, legais ou cronológicos, responsabilizando-se pela direção e execução dos serviços na forma da legislação em vigor e por técnico responsável;

a.8) Responsabilizar-se e responder tecnicamente pela obra junto aos órgãos competentes, tais como: CREA, Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Secretaria da Saúde, Concessionárias de Serviços Públicos e Delegacia Regional do Trabalho, assim como adotar as melhores condutas de execução e tomar todas as providências necessárias, de acordo com o Projeto aprovado, para viabilizar que a Contratante possa solicitar e obter todas as licenças de execução e aprovações por parte desses órgãos, inclusive o auto de conclusão das Obras (considerado obtido, para fins deste instrumento, com a expedição do "Habite-se" pela Prefeitura Municipal de Sobral, da CND relativa às Obras pelo INSS, bem como com a averbação da conclusão das Obras na matrícula do Imóvel), alvarás de funcionamento, licenças, vistorias finais e ligações definitivas de suprimentos públicos;

a.9) É vedado à Construtora transferir os serviços de gerenciamento e coordenação da construção em parte ou por inteiro, sem expressa autorização da Contratante.

a.10) A Construtora é responsável pela obra durante a construção e após a entrega da obra, nos prazos prescricionais aplicáveis, isentando, desta forma, a Contratante por qualquer responsabilidade ligada diretamente à edificação;

a.11) Deverá ser contratado pela Construtora com custeio assegurado pela Contratante, o Seguro de Responsabilidade Civil, com cobertura de 100% (cem por cento) do valor total deste Contrato;

a.12) Refazer obras e serviços executados em desacordo com o estabelecido no Contrato e os que apresentarem defeitos ou vício de construção, de acordo com a legislação aplicável;

a.13) Prestar os serviços aqui previstos com a melhor habilidade da Construtora e de acordo com todos os padrões e técnicas profissionais aplicáveis, e envidar os melhores esforços para promover os interesses da Contratante e para cumprir as instruções da Contratante;

a.14) Pagar correta e tempestivamente, todas as obrigações fiscais relacionadas aos seus negócios e assumir total responsabilidade pelo encaminhamento à Contratante de todas as obrigações de pagamento contratuais, trabalhistas e previdenciárias em relação aos funcionários ou autônomos contratados em nome da Contratada em conexão com a execução dos serviços aqui previstos, para que aquela promova os pagamentos e encaminhe à Contratante os comprovantes do cumprimento de tais obrigações para arquivamento;

A.15) Ainda que o pagamento seja de responsabilidade da Contratante, a Construtora é a única responsável por gerenciar toda a execução da obra, o que inclui planejamento, coordenação de equipes, compra de materiais e contratação de mão de obra, contratação fornecedores de materiais e serviços necessários para a obra, bem como subempreiteiros para atividades específicas, como instalações elétricas ou hidráulicas, por exemplo. Além disso, é responsável por controlar os gastos ao longo da execução, garantindo que o projeto se mantenha dentro do orçamento estabelecido.

a.16) A Construtora declara que deterá todas as autorizações, permissões, concessões e licenças necessárias para a prestação dos serviços a serem obtidas em nome da Contratante enquanto dona da obra, estando, portanto, devidamente habilitada e em conformidade com as exigências impostas pela legislação e normas em vigor.

b) SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS

b.1) Acompanhar o pagamento dos salários dos operários e da administração da obra, exigindo pontualidade, bem como, dos tributos federais, estadual e municipais relacionados ao Empreendimento;

b.2) Responsabilizar-se por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados à Contratante ou a terceiros, provenientes da administração da execução da obra, bem como pela inobservância ou infração de disposições legais.

b.3) Acatar e respeitar a legislação vigente sobre segurança e higiene do trabalho, sobre as quais é a única responsável por eventuais indenizações decorrentes do não atendimento delas.

b.4) Adotar as melhores condutas de execução e tomar todas as providências necessárias, de acordo com o Projeto aprovado, para viabilizar a matrícula da obra no INSS pela Contratante, bem como para que esta possa solicitar e obter a Certidão Negativa de Débitos perante aquele Instituto relativa à mão-de-obra que for utilizada na obra, objeto deste contrato;

b.5) Figurar como interveniente nos contratos com fornecedores de material e mão de obra;

b.6) Exigir das fornecedoras de material e mão de obra a fiel observância da legislação federal, estadual e municipal quando da emissão de documentos fiscais;

b.7) Utilizar pessoal e em número suficiente à execução dos serviços. A Construtora é responsável **pela gestão e execução dos serviços**, **sendo a única responsável** pelas obrigações decorrentes dos contratos de trabalhos de seus empregados, inclusive por eventuais inadimplementos trabalhistas em que possa incorrer. **Não poderá ser arguida a** solidariedade da Contratante, nem responsabilidade subsidiária, não existindo, vinculação empregatícia ou contratual entre os empregados e prestadores de serviço da obra e a Contratante.

b.8) A Construtora deverá suprir, em tempo hábil, qualquer ausência de empregado aos serviços, de modo a preservar o padrão de qualidade técnica e impedir a solução de continuidade na execução das obras.

b.9) Emitir Comunicação de Acidente do Trabalho – CAT, nas condições e prazos legais, em caso de acidente de trabalho ocorrido com os empregados que laborem nas instalações da Contratante.

b.10) Informar à Contratante, em até 02 (dois) dias corridos, após a ocorrência, qualquer acidente de trabalho com seus empregados ou com empregados de suas subcontratadas ou cessionárias, que laborem nas instalações da Contratante.

b.11) A Contratante se reserva o direito de fiscalizar o cumprimento da obrigação prevista no item b.09, podendo exigir da Contratada a comprovação de que, emitiu a Comunicação de Acidente do Trabalho – CAT, nas condições e nos prazos legais.

8.2. Além de suas obrigações e de outras responsabilidades já especificadas em lei, a Construtora, enquanto administradora da obra, assume ainda, as responsabilidades pela perfeição quanto a serviços, solidez e segurança da obra; por danos a vizinhos e/ou terceiros; profissional, trabalhista e previdenciária sobre seus funcionários; por fornecimentos de materiais e equipamentos; tributos; administrativa e penal.

8.3. A Construtora assume a inteira responsabilidade perante a Contratante, no todo ou em parte, no que diz respeito às disposições do Código Civil Brasileiro e Código de Defesa do Consumidor, no que se refere à solidez e segurança das obras da Edificação.

8.3.1. A Construtora reconhece, por este instrumento, que é responsável, em qualquer caso, por danos e prejuízos que, eventualmente, venha a sofrer a Contratante, coisa, propriedade ou pessoa de terceiros em decorrência da execução das obras, em desacordo com as condições previstas neste instrumento, correndo às suas expensas, sem responsabilidade ou ônus para a Contratante, os ressarcimentos ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam motivar. A responsabilidade ora assumida, é extensiva a eventuais danos causados aos imóveis vizinhos e seus conteúdos em decorrência da construção.

8.3.2. Caberá a Construtora, responsabilizar-se: (i) pelo integral cumprimento de todas as obrigações legais, fiscais, tributárias, previdenciárias, de seguro, de sua responsabilidade tributária no presente Contrato, encaminhando à Contratante as respectivas guias de pagamento/boletos antes dos vencimentos para os respectivos recolhimentos e, (ii) por todos os custos e despesas processuais

incorridos na apresentação de defesa, honorários advocatícios e eventuais condenações advindas de quaisquer demandas administrativas, fiscais, judiciais, trabalhistas e outras que vierem a ser efetivadas contra a Contratante em decorrência do não cumprimento pela Construtora ou dos Contratados, de qualquer dever inerente às atividades elencadas no item (i) desta alínea;

8.3.3. Sem prejuízo das demais disposições deste contrato, se os empregados da Contratante propuserem contra esta qualquer medida judicial ou extrajudicial, caso a Contratante seja condenada ao pagamento de qualquer valor em decorrência de inobservância de obrigações legais na administração da execução da obra, a Construtora se obriga a reembolsar a mesma tão logo esta lhe exija o valor da condenação, além dos acréscimos legais.

8.3.4. Assistirá à Contratante o direito de cobrar judicialmente da Construtora o ressarcimento de valores a que tenha sido condenada por inobservância do regular cumprimento das obrigações legais e contratuais estabelecidas neste instrumento, servindo este como título executivo extrajudicial, ou compensar seu crédito com os pagamentos devidos à Construtora com base neste contrato.

8.4. A Contratante se obriga a:

a) Pagar pontualmente as faturas emitidas pela Construtora e Contratados, e efetuar os aportes na forma deste contrato. A Construtora não fará nenhum adiantamento financeiro para custeio das obras;

b) Tomar decisões acerca de eventuais problemas detectados e comunicados pela Construtora, e que por sua natureza, sejam de sua competência;

c) Informar à Construtora qualquer fato relevante que se refira ao andamento da obra, ou a qualquer cláusula pactuada neste instrumento, que venha a tomar conhecimento;

d) Assinar todos os documentos necessários, de natureza administrativa, por solicitação da Construtora;

e) Autorizar a Construtora a fixar sua placa na obra, ficando a Construtora responsável pelo cumprimento da legislação aplicável;

f) Pagar os fornecedores de materiais e mão de obra em até 10 (dez) dias, prazo este contado da data de apresentação da Nota Fiscal correspondente, efetuando inclusive as respectivas retenções e recolhimentos de impostos e contribuições devidos, desde que respeitados o procedimento descrito na Cláusula 2.4.2. e demais presentes no Contrato;

g) Recolher, às suas expensas, os impostos, as taxas e as contribuições incidentes sobre o imóvel no qual serão executadas as obras, tais como IPTU e outras taxas municipais.

h) Contratar a elaboração de todos os projetos complementares, necessários para a edificação.

9. DA FISCALIZAÇÃO E DA AUDITORIA

9.1. O empreendimento será fiscalizado e vistoriado, pela Contratante, que poderá designar um gestor do Contrato para tal fim. A Contratante e o gestor do contrato poderão, a seu exclusivo critério, e a qualquer tempo, realizar auditoria dos documentos que se fizerem necessários e que serviram de base do cálculo da remuneração da Construtora também para fins de fiscalização da obra, podendo, ainda, contratar, uma empresa de consultoria/ engenharia especializada, para a fiscalização das obras, na forma do Memorial Descritivo e demais anexos deste Contrato. Durante essas auditorias a Construtora fica obrigada a conceder livre acesso às instalações onde estarão sendo administrados os trabalhos, facilitando e exibindo os documentos julgados úteis e necessários pelo técnico contábil e/ou auditores designados pela Contratante.

10. DO RECEBIMENTO DA OBRA E GARANTIA

10.1. Para todos os efeitos deste contrato, considerar-se-á a data efetiva de entrega das obras a data da assinatura do Termo de Aceitação das Obras, adiante definido, contando, a partir de então, os prazos de responsabilidade da Construtora, conforme definidos legal e contratualmente.

10.2. A Construtora deverá, ao final da obra, entregar a obra à Contratante, observando-se os seguintes procedimentos:

a) vistoria conjunta, pelas partes, e pela ACCOR nos termos deste Contrato;

b) formalização da relação dos serviços a serem eventualmente refeitos/complementados;

c) vistoria conjunta dos serviços refeitos; e,

d) assinatura do termo de aceitação da obra pela Contratante (o "Termo de Aceitação da Obra").

10.2.1. A Construtora deverá notificar a Contratante para a realização da vistoria conjunta de que trata a alínea "a" da Cláusula 11.2, anteriormente à expedição do "*Habite-se*", para que a Contratante e a Construtora elaborem, em conjunto, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores à Data de Entrega das Obras, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra ("Laudo de Inspeção Preliminar").

10.2.2. No Laudo de Inspeção Preliminar, as Partes, deverão definir dentre as Pendências, aquelas consideradas como estritamente necessárias para a ocupação da Obra ("Pendências Relevantes"), bem como as demais Pendências consideradas como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas que poderão ser realizadas independentemente da regular ocupação da Obra. As Partes envidarão melhores esforços para a definição das Pendências Relevantes e das Pendências Permitidas, de forma a não atrasar a conclusão das obras.

10.2.2.1. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado pelas Partes nos 15 (quinze) dias anteriores à Data de Entrega das Obras ("Segundo Laudo de Inspeção").

10.2.2.2. O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que Laudo de Inspeção Preliminar, distinguindo-se as Pendências Relevantes e as Pendências Permitidas.

10.2.3. Caso, na data da vistoria conjunta quando da entrega da Edificação conforme cláusula 11.2 acima, os serviços e as obras não estejam completos, será elaborado em conjunto, pela Construtora e Contratante, uma lista de eventuais pendências e correções necessárias, devendo a Construtora, depois de atendidas todas as

exigências no prazo a ser estabelecido na referida lista, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias, notificar a Contratante para a realização da vistoria conjunta dos serviços refeitos e recebimento da obra. A Contratante não poderá se obstar a receber as Obras, caso as pendências verificadas sejam de pequena monta e, portanto, não impeçam a imediata ocupação da Edificação pela Contratante, seu pleno uso, bem como a expedição do *Habite-se*, devendo-se, em tal hipótese, observar-se o disposto na Cláusula 11.3, abaixo.

10.2.4. Observada a condição estabelecida na Cláusula 11.2.1 acima, quando a obra estiver concluída e aceita pela Contratante, as partes firmarão o Termo de Aceitação da Obra, observado que a aceitação da obra não eximirá a Construtora das responsabilidades decorrentes deste Contrato e da legislação em vigor.

10.3. Na hipótese de recebimento da obra mesmo estando pendentes alguns serviços, as partes irão elaborar uma lista contendo os reparos a serem feitos e condições de prazo de entrega.

10.3.1. Decorrido o prazo estabelecido na listagem sem que tenha a Construtora tomado as providências solicitadas pela Contratante, esta, a seu exclusivo critério, poderá contratar terceiros que o façam, desde que em valores de mercados e equivalente àqueles praticados pela Construtora no presente instrumento, valendo-se para fazer frente a tais despesas, de eventuais importâncias devidas à Construtora, sem prejuízo das demais penalidades previstas, em vista da infração contratual ocorrida, bem como da restituição dos valores eventualmente pagos pela Contratante caso (a) não existam valores devidos à Construtora pela Contratante ou (b) se os valores arcados pela Contratante excedam àqueles eventualmente devidos à Construtora.

10.4. No Termo de Aceitação da Obra, dentre outros pontos, a Contratante declarará ter a Construtora cumprido suas obrigações com relação ao objeto do presente contrato, em especial no que se relaciona com as especificações técnicas e de acabamento do Empreendimento. O Termo de Aceitação da Obra não isenta a Construtora das responsabilidades remanescentes nele ressalvadas ou previstas neste Contrato.

10.5. A Contratante exigirá da Construtora, quando da formalização do encerramento contratual, a documentação que julgar necessária à

comprovação do cumprimento de todos os encargos fiscais, trabalhistas e previdenciários relativos aos serviços prestados, em especial a sua Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS e o Certificado de Regularidade de Situação com o FGTS.

10.6. A Construtora garantirá à Contratante o reparo de eventuais vícios aparentes e de fácil constatação por ocasião do recebimento da obra, os quais deverão constar do relatório de recebimento referido na Cláusula 10.3, ficando estabelecida a garantia pela solidez e segurança da estrutura edificada pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data do Termo de Aceitação da Obra, tudo isso em conformidade com o art. 618 do Código Civil Brasileiro, isentando a Contratante de qualquer responsabilidade com relação aos mesmos e quanto a itens omissos na Planilha de Custos da Construção.

10.6.1. Complementarmente à garantia de obra prevista no item 10.6, garante-se, ainda, à Contratante a garantia no prazo de 90 (noventa) dias contados da data do Termo de Aceitação da Obra, para responsabilidade da Contratada quanto a vícios aparentes ou de fácil constatação;

10.6.2. Adicionalmente à garantia de obra previsto em 10.6, também será garantido à Contratante garantia no prazo de 06 (seis) meses após a identificação do vício, nos termos do Código Civil Brasileiro, para a responsabilidade da Contratada quanto a vícios ou defeitos ocultos;

10.6.3. Considerando que a edificação a ser construída se destinará à instalação e funcionamento que conta com alto fluxo de utilização e circulação de hóspedes, em nenhuma hipótese os desgastes provenientes da utilização normal do imóvel poderão ser cobertos pela garantia ou serviço de assistência técnica pós-obra, desde que o vício não seja originário da utilização de materiais não compatíveis com o uso do imóvel.

11. DA SUBCONTRATAÇÃO E DA CESSÃO

11.1. A Construtora não poderá ceder ou transferir a terceiros os trabalhos de Administração da obra objeto deste Contrato, sendo autorizada a subcontratação parcial, nunca total dos serviços ora contratados.

12. DA CONFIDENCIALIDADE

12.1. O presente Contrato é celebrado sob cláusula de confidencialidade, sendo vedado às partes a divulgação a terceiros de informações e documentos que receberem uma da outra, assim entendidas quaisquer informações e/ou dados (incluído, sem limitação, todos os segredos e/ou informações financeiras, operacionais, econômicas, técnicas, jurídicas, planos comerciais, de engenharia ou programação, bem como demais informações comerciais ou "know-how" e outros negócios que não são de conhecimento público) e quaisquer cópias ou registros destes, orais ou escritos, contidos em qualquer meio físico, que tenham sido, ou seja, direta ou indiretamente, fornecidos pelas partes, suas controladoras, controladas, coligadas, afiliadas ou fornecedores ("Informação Confidencial").

12.2. Para todos os efeitos, não serão consideradas informações confidenciais, no âmbito deste Contrato, as informações que: (i) sejam de domínio público ou que passem a essa condição após a assinatura deste Instrumento, sem que para isso tenham contribuído quaisquer das Partes; (ii) forem requisitadas a quaisquer das partes por quaisquer autoridades públicas competentes com jurisdição sobre tal parte.

12.3. As Partes comprometem-se a não fazer uso das informações confidenciais trocadas em razão deste Contrato para nenhum outro propósito além daquele previsto como objeto do presente.

12.4. As partes limitarão o acesso às informações confidenciais aos seus diretores, empregados, consultores, acionistas, empresas controladoras, coligadas, subsidiárias, advogados, bancos, funcionários e outros representantes que realmente necessitem conhecê-las para implementar o objeto aqui previsto, desde que previamente informados sobre as obrigações de confidencialidade nos termos do presente Contrato. Não obstante, as Partes, para fins de sigilo, obrigam-se por seus administradores, empregados, prepostos, auditores e consultores engajados na execução do objeto do presente Contrato.

12.5. Cada uma das partes se obriga por si, por seus administradores, empregados, prepostos, a qualquer título, e comitentes, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data de extinção do contrato, a manter sob

sigilo as Informações Confidenciais, independentemente de serem privilegiáveis ou não.

12.6. A Construtora reconhece que as especificações técnicas, para fins de execução deste Contrato e dos contratos específicos decorrentes do mesmo, não são passíveis de apropriação, sendo tais especificações, documentos e/ou informações propriedade exclusiva da Contratante.

12.7. O descumprimento da obrigação de sigilo e confidencialidade, independentemente da faculdade de a parte prejudicada, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Contrato, poderá ser caracterizada como:

a) Descumprimento de obrigação diretamente relacionado com o presente contrato, com responsabilização da parte infratora, por perdas e danos, e sem prejuízo da adoção das medidas judiciais e sansões cabíveis.

b) Infração grave, para fins de sansão administrativa interna da Contratante;

c) Ato ilícito, sendo a Contratada responsável por arcar por todo e qualquer dano e/ou prejuízo decorrente do descumprimento do dever de confidencialidade previsto nesta Cláusula.

13. DA RESPONSABILIDADE POR DANOS

13.1. A Construtora indenizará a Contratante e terceiros que sofram danos relacionados com a execução da obra, pelos danos diretos comprovadamente causados através de qualquer empregado e/ou preposto supervisionado pela Construtora e/ou dos subcontratados.

14. DA RESCISÃO

14.1. Este Contrato será rescindido automaticamente, independentemente de qualquer procedimento adicional, quando da ocorrência de qualquer uma das seguintes situações:

a) nos casos previstos nas leis em vigor; e,

b) em caso de falência, insolvência, liquidação, ou dissolução de qualquer das Partes, independentemente de aviso, interpelação judicial ou extrajudicial.

14.2. A Contratante poderá rescindir o presente instrumento se, após envio de notificação judicial ou extrajudicial dirigida à Construtora com prazo hábil para correção das falhas:

a) não forem observados os prazos estipulados neste contrato e não haja justa razão para o atraso;

b) houver interrupção ou paralisação da obra por motivo injustificado, por mais de 30 (trinta) dias, e esta não for reiniciada em 10 (dez) dias úteis após a notificação à Construtora;

c) a obra estiver sendo executada em desacordo com as normas técnicas, Projeto Aprovado, Memorial Descritivo e Projeto de Arquitetura, e não forem atendidas as solicitações da Contratante para sua adequação;

d) cumprimento irregular e injustificado das disposições contratuais, especificações, projeto e prazos;

e) a cessão ou transferência total ou parcial deste Contrato, sem a prévia anuência escrita da Contratante;

f) o cometimento reiterado de faltas graves na execução das obras;

g) houver inadimplência de qualquer das cláusulas deste instrumento; e,

14.3. A Construtora, por sua vez, poderá rescindir o presente instrumento, em 60 (sessenta) dias contados da notificação judicial ou extrajudicial que fará à Contratante, se:

a) houver inobservância injustificada das datas de pagamento das faturas da Taxa de Administração e/ou de fornecedores;

b) houver inadimplência de qualquer das cláusulas deste instrumento; e,

14.3.1. Ocorrendo a rescisão deste instrumento, a Construtora receberá os pagamentos a que tiver direito, após a medição dos serviços executados e ainda não recebidos, descontadas eventuais multas e indenizações.

14.4. Caso a rescisão ocorra por culpa imputada à Construtora, ela deverá pagar para a Contratante, a título de multa penal e perdas e danos desde já pré-fixadas, 10% (dez por cento) do valor total pago para a Construtora a título de Taxa de Administração, sem prejuízo de a Construtora permanecer integralmente responsável pelo cumprimento das

obrigações relacionadas com a realização das obras até então executadas, para todos os fins de direito.

14.5. Caso a rescisão ocorra por culpa imputada à Contratante, a Construtora terá direito ao pagamento pelos serviços executados até a data da rescisão, acrescido de multa contratual correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor total das despesas diretas, indiretas e impostos decorrentes dos serviços executados até a data da rescisão, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data da rescisão do CONTRATO DE CONSTRUÇÃO.

14.6. Com o integral pagamento das verbas e multas previstas neste instrumento, ficará totalmente rescindido, de imediato e de pleno direito, este ajuste, ficando automaticamente liberadas, ambas as Partes, das subsequentes obrigações contratuais, sem prejuízo da integral responsabilidade da CONSTRUTORA pela realização das obras até então executadas, que perdurará pelos prazos legais aplicáveis, e do dever de Confidencialidade o qual permanecerá vigente nos termos da Cláusula 13.5. do Contrato.

14.7. Em qualquer hipótese de rescisão, a Construtora se obriga a retirar da obra, dentro de até 15 (quinze) dias, contados da rescisão do presente contrato, e desde que tenha recebido integralmente os valores que lhe forem devidos, todos os seus funcionários, materiais e eventuais colaboradores, deixando apenas os que forem vinculados à Contratante, sem prejuízo da integral responsabilidade pela realização das obras e demais indenizações pertinentes.

15. DAS PENALIDADES

15.1. Sem prejuízo das demais responsabilidades da Construtora previstas neste instrumento, a Construtora é responsável pelos danos causados à Contratante ou a terceiros na execução deste contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pela Contratante.

15.2. Ocorrendo atraso no cumprimento de qualquer obrigação assumida pela Construtora esta responderá pelo pagamento de uma multa diária, correspondente a 0,1% (um décimo por cento) do valor total da Taxa de

Administração de acordo com o presente Contrato, incidente desde a época da infração até a data de cumprimento da obrigação, limitando-se ao valor de 10% (dez por cento) da taxa de administração da Construtora, ressalvadas as hipóteses de alteração dos prazos expressamente previstos neste Contrato, sem prejuízo da apuração e cobrança de perdas e danos.

15.2.1.A multa acima estipulada incidirá, na hipótese de descumprimento de obrigações contratuais, enquanto a Construtora não regularizar sua situação.

15.3. Caso a Contratante atrase no pagamento de importâncias devidas à Construtora, responderá ela Contratante pela multa moratória de 2% (dois por cento) sobre referido débito, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração ("*pro rata die*") e atualização monetária com base no INCC, limitando-se o atraso a prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de paralisação dos trabalhos e rescisão contratual, com a aplicação da cláusula 15, anterior.

15.4. Caso a Construtora atrase o prazo de conclusão das obras, observado o período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ficará ela Construtora obrigada ao pagamento de multa penal não indenizatória em montante correspondente a 0,5% (meio por cento) do ORÇAMENTO BASE, por cada mês de atraso.

15.5. Caso a Contratante seja autuada, notificada, intimada, citada ou condenada nos termos previsto neste contrato, por culpa da atuação da Construtora, esta reembolsará a Contratante das despesas incorridas, devidamente atualizadas monetariamente acrescidas dos custos com eventual defesa, sendo recíproca a obrigação em caso de multa aplicada à Construtora por culpa da Contratante.

15.6. As multas porventura aplicadas serão consideras dívida líquida e certa, ficando a Contratante autorizada a descontá-las dos pagamentos devidos à Construtora, ou das garantias oferecidas, com base neste ou outro contrato, ou ainda cobrá-las judicialmente, servindo para tanto o presente instrumento como título executivo extrajudicial.

15.7. As penalidades previstas nesta cláusula não serão aplicadas em casos de força maior ou caso fortuito.

16. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

16.1. As PARTES reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, ainda que seja estabelecida com assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10, § 2°, da Medida Provisória n° 2.200-2/2001 em vigor no Brasil.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

17.2. A Construtora declara ter pleno conhecimento e compreensão de todos os documentos contratuais, não podendo, pois, em nenhuma circunstância, alegar o desconhecimento dos mesmos para eximir-se de responsabilidade pelo correto fornecimento do objeto. A Construtora declara, ainda, ter tomado pleno conhecimento da natureza e das obrigações do local onde será entregue, montado e operado o objeto, inclusive às vias de acesso e ao clima do local.

17.3. Este Contrato constitui todo o acordo entre as Partes e supera e substitui todos os outros acordos e entendimentos, orais ou escritos, realizados entre as partes com relação aos assuntos contemplados neste Contrato. Nenhuma alteração ou modificação de qualquer disposição deste Contrato será válida a menos que seja formalizada por escrito e assinada pelas Partes.

17.4. A execução, pela Construtora, de qualquer fornecimento adicional não compreendido no objeto deste Contrato somente será reconhecida, para quaisquer efeitos, mediante a formalização prévia de aditivo contratual assinado entre as Partes.

17.5. A alteração, omissão ou relevância de quaisquer termos ou condições estabelecidas neste Contrato somente terá validade mediante prévio acordo, por escrito, entre as Partes.

17.6. Fica acordado que a Contratada não poderá, a qualquer tempo, reivindicar quaisquer direitos relativos à propriedade industrial que possam estar relacionados com o objeto deste Contrato.

17.7. Todos os documentos contratuais ou os que forem produzidos em razão da execução do objeto deste Contrato são de propriedade da Contratante, que deles poderá fazer o uso que lhe melhor aprouver. A Contratada não poderá utilizar, reproduzir e divulgar os documentos aqui mencionados sem a prévia e expressa autorização da Contratante.

17.8. Este Contrato constitui título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

17.9. Se qualquer disposição deste Contrato for considerada por uma autoridade governamental como sendo inválida, ilegal ou inaplicável, todas as demais disposições deste Contrato deverão permanecer válidas. Caso qualquer disposição seja considerada inválida, ilegal ou inaplicável, as Partes deverão negociar de boa-fé, a modificação deste Contrato para manter a intenção original das Partes.

17.10. A Construtora declara expressamente que não utiliza trabalho infantil ou escravo na prestação dos Serviços, nos termos da legislação em vigor, sob pena de rescisão imediata deste Contrato, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, inclusive na esfera penal.

17.11. A não aplicação de qualquer penalidade pela Contratante será considerada como mera tolerância, não constituindo novação, nem podendo ser alegada como precedente.

17.12. Fica vedado à Contratante qualquer interferência não justificada na obra, sendo que todo e qualquer entendimento deverá ser feito diretamente com o engenheiro responsável pela execução da obra ou com a diretoria da Construtora.

17.13. Todas as notificações e comunicações requeridas ou permitidas nos termos deste instrumento deverão ser efetuadas por escrito, mediante entrega em mãos, correspondência registrada ou certificada, encaminhamento ao endereço eletrônico que constar na qualificação das partes, postagem pré-paga, entrega protocolada, via cartório extrajudicial ou mesmo judicial. As notificações deverão ser sempre remetidas aos endereços constantes no preâmbulo do presente contrato.

17.14. Eventuais alterações de endereço a qual devem ser remetidas as notificações deverão ser comunicadas imediatamente à outra parte, na forma aqui prevista. Enquanto não efetuadas aludidas comunicações, serão consideradas válidas e regulares todas as notificações feitas na forma prevista neste instrumento.

18. DA SOLUÇÃO DAS CONTROVÉRSIAS OU RECLAMAÇÕES

18.1. As Partes primeiramente negociarão de boa-fé, a solução de qualquer controvérsia ou reclamação decorrente ou relacionada a este Contrato. Caso surja controvérsia, uma Parte poderá notificar a outra de sua intenção, de boa-fé, de chegar a uma solução, dentro de 30 (trinta) dias da data de recebimento da notificação.

18.2. As partes elegem o Foro da Comarca de Sobral/CE para dirimir eventuais dúvidas surgidas na interpretação deste instrumento e de suas cláusulas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo.

Sobral/CE, 11 de novembro de 2024.

CONTRATANTE: _____

CONDOMÍNIO HOTEL SOBRAL

CONTRATADA: _____

CALTECH ENGENHARIA LTDA

Testemunhas

1. _____
Nome:
CPF/MF:

2. _____
Nome:
CPF/MF: