

Oferta Pública de CIC Hoteleiro | Ibis Plaza Ariquemes

Modelos de Todos os Instrumentos Contratuais que Compõem o CIC
Hoteleiro

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
PROMESSA DE PERMUTA DE BEM IMÓVEL E
OUTROS AJUSTES, QUE ENTRE SI CELEBRAM
M. M. PARTICIPAÇÕES S.A. E ARIQUEMES
INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS
SPE LTDA.**

I- DAS PARTES

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE, M. M. PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.188.782/0001-09, com sede na Rua Marabá, 3566, Jardim Jorge Teixeira, Ariquemes/RO, CEP: 76.876-572, neste ato representada por seu diretor presidente JOSÉ MÁRCIO LONDE RAPOSO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 055102/SSPRO, inscrito no CPF/MF sob o nº 573.487.748-49, residente e domiciliado na Rua Marabá, 3566, Jardim Jorge Teixeira, Ariquemes/RO, CEP 76676-572, e-mail: christiano.raposo@novalar.com.br, com assinatura através de certificado digital, doravante denominada como "Proprietária" ou "Primeira Permutante".

De outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE, ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.981.078/0001-87, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Goes, nº 742, sala 702 Edifício Empresarial Jopin, CXPST 009, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada por RICARDO NONATO SILVA DE SÁ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 494.367.324-49, portador da Cédula de identidade nº 9.741.601 SDS/PE, e-mail: rnonatosa@hotmail.com, com assinatura através de certificado digital, doravante referida como "Segunda Permutante".

Primeira Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidos, quando individualmente, como "Parte" e, quando em conjunto, como "Partes".

II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que, a Primeira Permutante é proprietária do Imóvel abaixo identificado: **Fusão formada pelos Lotes 10 e 12**, áreas especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "LOTE 10/12", situado nesta cidade de Ariquemes/Rom com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três

metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: FRENTE: Avenida Capitão Sílvio, com 55,24m; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24m; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00m; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60m. O imóvel situado no lado Par, aproximadamente 108,20m da esquina da Avenida Capitão Sílvio com a Travessa França. Inscrição Cadastral: 001.0003.00.01012.01. Título de aquisição: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 010 do livro 86 do Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Ariquemes/RO ("Imóvel").

B. Considerando que, a Segunda Permutante é Sociedade constituída para promover a edificação no Imóvel de um empreendimento exclusivamente hoteleiro, com bandeira de renomada franqueadora do setor de hotéis - Accor - rede Ibis, em condomínio pro diviso, sob regime de condomínio fechado ou incorporação imobiliária a preço de custo, 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, neste modelo de negócio, o Condomínio de Obras, que será instituído quando da comercialização de 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras, terá um CNPJ próprio e será o responsável pela contratação da construtora e, por conseguinte, pelo custeio das obras do Empreendimento, inclusive das unidades consideradas não custeadoras. Entendem-se como unidades não custeadoras aquelas que não serão obrigadas a realização de aportes ou despesas de qualquer natureza, devendo receber as suas unidades prontas e acabadas de acordo com o memorial descritivo, devidamente mobiliadas e com as taxas de franquia e capital de giro já quitados, devendo tais despesas serem custeadas integralmente pelos condôminos custeadores da obra, sendo tais unidades atribuídas às Desenvolvedoras e à Proprietária.

E. 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.

F. Considerando os termos do Instrumento Particular de Opção de Permuta de Bens Imóveis, celebrado entre M. M. PARTICIPACOES S.A., VERTICE IMOVEIS LTDA E PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA., em 13 de novembro de 2025, passa a ser parte integrante do presente instrumento e, em caso de dúvida ou incompatibilidade entre os contratos, deverá este Contrato prevalecer sobre as disposições daquele.

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 possuidor do Imóvel descrito nas Considerações iniciais deste instrumento celebra a permuta de parte do imóvel descrito no *Considerando A*, acima, por unidades a serem edificadas pela Segunda Permutante, 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 Ariquemes/RO.

1.2. As Partes acordam que o objeto da presente permuta imobiliária são os Lotes 10 e 12, áreas especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "LOTE 10/12", situado nesta cidade de Ariquemes/Rom com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: FRENTE: Avenida Capitão Sílvio, com 55,24m; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24m; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00m; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60m. O imóvel situado no lado Par, aproximadamente 108,20m da esquina da Avenida Capitão Sílvio com a Travessa França. Inscrição Cadastral: 001.0003.00.01012.01. Título de aquisição: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 010 do livro 86 do Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Ariquemes/RO ("Imóvel")

1.3. A Primeira Permutante declara que o Imóvel:

1.3.1. Está totalmente livre e desembaraçados 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 desembaraçados e livres de pessoas 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.

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

1.3.3. 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.

1.3.4. Não existe nenhum 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.

1.3.5. 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 desde a data da imissão na posse do Imóvel serão de responsabilidade da Segunda Permutante. Entretanto, débitos anteriores a data da imissão na posse serão de responsabilidade exclusiva da Primeira Permutante.

1.4. Para efeitos fiscais do presente Contrato, fica atribuído ao Imóvel a ser recebida pelo Segundo Permutante, objeto da presente permuta, o valor **R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**.

1.5. Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o equivalente a **10% (dez por cento) da totalidade das unidades autônomas do empreendimento**, não podendo ser inferior a 09 (nove) unidades autônomas, quais sejam: 224, 225, 226, 227, 324, 325, 326, 327 e 328, sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades **não custeadoras**. Caso haja alteração da quantidade total do número de unidades do Empreendimento, será alterada a quantidade de unidades cabíveis à Primeira Permutante, na proporção indicada, respeitada a quantidade mínima de unidades estabelecidas nesta cláusula.

1.5.1. Todas as unidades destinadas à Primeira Permutante serão caracterizadas como **não custeadoras**, ou seja, não serão responsáveis pelo custeio do Empreendimento e deverão ser entregues no mesmo padrão das unidades custeadoras 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 encargos financeiros relacionados aos custos de construção do Empreendimento.

1.5.2. O Proprietário fica impedido de comercializar suas unidades até que sejam comercializadas 100% (cem por cento) das unidades custeadoras do Empreendimento ou pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir do início da comercialização das unidades custeadoras, o que ocorrer primeiro, 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.

1.5.3. As Partes estão cientes de que as unidades integrarão um *Pool Hoteleiro*, a ser constituído, cuja remuneração aos respectivos titulares se dará por meio do rateio dos recebíveis provenientes da exploração das unidades, sendo vedada a utilização das referidas unidades para fins de uso próprio.

1.5.4. A Proprietária adquirirá, ainda, um total de **04 (quatro) unidades a preço de custo**, ou seja, pagando o valor da venda, deduzidos os honorários de intermediação. Estas serão consideradas, contudo, **unidades custeadoras**.

1.5.5. Para efeitos fiscais do presente Contrato, fica atribuído às unidades a serem recebidas pela Primeira Permutante, objeto da presente permuta, **o valor R\$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos)** para cada unidade.

1.6. Em caso de recebimento de unidades pelas Desenvolvedoras como taxa de Desenvolvimento, elas serão consideradas como unidades não custeadoras, assim como as da Proprietária.

2. DO EMPREENDIMENTO

2.1. O Empreendimento a ser edificado no Imóvel terá destinação exclusivamente hoteleira, a ser denominado **Hotel Ibis Ariquemes**.

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

2.2. O prazo de construção do Empreendimento será de **42 (quarenta e dois) meses**, a contar da conclusão da data de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio de Obra ou da emissão da Licença de Construção do Empreendimento, o que ocorrer por último. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

2.2.1. Na hipótese de atraso da conclusão das obras do Empreendimento, por culpa exclusiva da Segunda Permutante, a Primeira Permutante fará jus ao recebimento de multa em valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculada sobre o valor das FUTURAS UNIDADES que lhes serão atribuídas, limitada a 10% (dez) do valor total.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.4.1. 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.

2.5. O Empreendimento terá um total de **04 (quatro) pavimentos**, sendo um pavimento térreo e 3 (três) pavimentos-tipo. Assim, terá o total de **90**

(noventa) unidades, das quais 15 (quinze) serão unidades não custeadoras, destinadas conforme a cláusula seguinte. O detalhamento das unidades e do Empreendimento constarão nos Projetos anexos a este Contrato.

2.5.1. O Empreendimento compartilhará a área de Estacionamento com um total de **45 (quarenta e cinco) vagas**, na modalidade de uso rotativo.

2.6. Serão as unidades custeadoras e não custeadoras:

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS 17 unidades		
PRIMEIRA PERMUTANTE	10% 09 unidades	224, 225, 226, 227 324, 325, 326, 327 e 328
SEGUNDA PERMUTANTE	9% 06 unidades	203, 204, 214, 215, 216, 217
UNIDADES CUSTEADORAS 75 unidades		
101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 201, 202		
205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 228, 229, 230		
301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314		
315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 329, 330		

2.7. 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 da Franqueadora Hotelaria Accor Brasil S/A e do 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.

2.8. 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, segundo diretrizes legais e normativas.

2.9. A Primeira Permutante está ciente que a unidade será necessariamente componente do *pool hoteleiro*, a ser destinada exclusivamente para comercialização do empreendimento hoteleiro, não podendo utilizar as unidades, cabendo para si os recebíveis nos termos dos instrumentos

específicos da Sociedade em Conta de Participação a ser constituída com a Primeiro Permutante e com os condôminos-adquirentes na qualidade de sócios participantes.

2.10. As Partes acordam em estabelecer o Direito de Preferência, tanto da Primeira Permutante para a aquisição das unidades que caberão à Segunda Permutante, como da Segunda Permutante em relação à aquisição das unidades que caberão à Primeira Permutante. Para exercício do Direito de Preferência, a parte "vendedora" deverá notificar a outra Parte, indicando as condições comerciais ofertadas a terceiros, concedendo o prazo de até 10 (dez) dias corridos para manifestação da Parte sobre seu interesse em adquirir a(s) unidade(s) ofertada(s). Diante da negativa ou do silêncio da outra Parte, estarão autorizados a comercializar a unidade.

3. DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE

3.1. Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante a Prefeitura do município de Ariquemes/RO, 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. Contratar a franquia do Hotel Ibis perante a Hotelaria Accor Brasil S/A.

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

3.7. Conduzir as tratativas em relação à franquadora Hotelaria Accor Brasil S/A, realizando todo o planejamento das questões pré-operacionais do Empreendimento.

3.8. 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.

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

3.10. Realizar a comercialização do Empreendimento.

3.11. A Segunda Permutante será a incorporadora do Empreendimento, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra, responsável direto pela 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.

3.12. Se compromete a Segunda Permutante manter todas as suas obrigações empresariais, fiscais, trabalhistas e previdenciárias rigorosamente em dia, durante todo o período de desenvolvimento do objeto deste contrato, de modo a evitar qualquer prejuízo ou risco para a Primeira Permutante decorrente de eventual inadimplência.

3.13. A Segunda Permutante é responsável integralmente pelo cumprimento das obrigações oriundas do presente instrumento contratual, estando a Primeira Permutante livre de qualquer responsabilização, seja ela solidária e/ou subsidiária.

4. DA POSSE

4.1. A partir da data de assinatura do presente Contrato, a Segunda Permutante fica imitada na posse precária do Imóvel, para que ela, seus funcionários, assessores, consultores e demais terceiros contratados e pessoas autorizadas tenham o direito de acesso ao Imóvel e suas imediações para a realização de todos os estudos, inspeções, coletas, levantamentos e medições que julgue necessário, útil ou desejável para a elaboração dos estudos e projetos necessários, desde que previamente comunicado ao Primeiro Permutante a data e hora da visita.

4.2. A posse direta do Imóvel só será concedida à Segunda Permutante na data de **31 de dezembro de 2025**, a partir de quando correrá por conta e risco dela todas as despesas, tributos, sendo certo que todos os encargos relativos a períodos anteriores ao da sua imissão na posse serão de responsabilidade exclusiva da Primeira Permutante, ainda que venham a ser cobrados ou lançados posteriormente em nome da Segunda Permutante e/ou em nome de terceiros.

4.3. Na data de imissão na posse, o Imóvel deverá estar completamente livre de pessoas e coisas, bem como devem estar demolidas ou retiradas quaisquer construções existentes no Imóvel, sob pena de imputação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cada dia de atraso.

5. DA IRREVOGABILIDADE 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 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 seu nome, totalmente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus até a data da entrega do referido Imóvel.

8.2. Todas as despesas relativas à transferência das Unidades Autônomas permutadas em favor da Primeira Permutante, 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, averbação da construção da unidade privativa e taxas de qualquer espécie para o cumprimento do presente contrato, serão de exclusiva responsabilidade da Primeira 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, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato nos termos do Anexo I.

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 Segunda 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, incluindo custas de cartório e eventual ITBI. 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 o Imóvel devidamente quitado.

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" para os endereços ou enviadas por e-mail indicados no preâmbulo deste instrumento.

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, Ariquemes/RO, 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 ASSINATURA ELETRÔNICA

14.1. 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.

[AS ASSINATURAS CONSTAM NA PÁGINA SEGUINTE DO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA DE BEM IMÓVEL E OUTROS AJUSTES, QUE ENTRE SI CELEBRAM M. M. PARTICIPAÇÕES S.A E ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA]

[ESTA PÁGINA DE ASSINATURAS É PARTE INTEGRANTE E INDISSOCIÁVEL DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA DE BEM IMÓVEL E OUTROS AJUSTES, QUE ENTRE SI CELEBRAM M. M. PARTICIPAÇÕES S.A E ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA]

E, por estarem assim justos e contratados, as Partes assinam o presente Instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Ariquemmes/RO, data da última assinatura digital.

PRIMEIRA PERMUTANTE: _____

M. M. PARTICIPACOES S.A

SEGUNDA PERMUTANTE: _____

ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: M. M. PARTICIPACOES S.A., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.188.782/0001-09, com sede na Rua Marabá, 3566, Jardim Jorge Teixeira, Ariquemes/RO, CEP: 76.876-572, neste ato representada por seu diretor presidente JOSÉ MÁRCIO LONDE RAPOSO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 055102/SSPRO, inscrito no CPF/MF sob o nº 573.487.748-49, residente e domiciliado na Rua Marabá, 3566, Jardim Jorge Teixeira, Ariquemes/RO, CEP 76676-572, e-mail: christiano.raposo@novalar.com.br.

OUTORGADA: ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.981.078/0001-87, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Goes, nº 742, sala 702 Edifício Empresarial Jopin, CXPST 009, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada por RICARDO NONATO SILVA DE SÁ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 494.367.324-49, portador da Cédula de identidade nº 9.741.601 SDS/PE, e-mail: rnonatosa@hotmail.com.

IMÓVEL: Fusão formada pelos Lotes 10 e 12, áreas especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "LOTE 10/12", situado nesta cidade de Ariquemes/Rom com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: FRENTE: Avenida Capitão Sílvio, com 55,24m; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24m; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00m; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60m. O imóvel situado no lado Par, aproximadamente 108,20m da esquina da Avenida Capitão Sílvio com a Travessa França. Inscrição Cadastral: 001.0003.00.01012.01. Título de aquisição: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 010 do livro 86 do Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Ariquemes/RO.

PODERES: Por este instrumento e na melhor forma de direito, a Outorgante outorga à Outorgada, de forma irrevogável, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato consistente neste instrumento de procuração, com os poderes de representação abaixo indicados: a) representá-la perante a Prefeitura Municipal, suas repartições, além de 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 obtenção de toda e

qualquer licença, certidão e informações sobre a Outorgante e sobre o Imóvel de sua propriedade, acima estabelecido; b) representá-la perante o Serviço de Registro de Imóveis competente e demais órgãos necessários para requerer, tudo o que se fizer necessário à realização dos estudos e desenvolvimento de Projetos, podendo providenciar e firmar requerimentos e solicitar informações, bem como todo e qualquer ato e procedimento necessário ao fiel cumprimento do presente instrumento; 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; 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 figure o Proprietário (Outorgante) em qualquer dos polos da ação ou que se refiram, ainda que indiretamente, ao Imóvel. O prazo deste Mandato é de até 12 (doze) meses, contados da data de assinatura desta Procuração. Fica autorizado o substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Ariquemes/RO, data da última assinatura.

OUTORGANTE: _____

M. M. PARTICIPACOES S.A.

(Ibis Ariquemes) 2025.08.04 - Promessa de Permuta.pdf

Documento número #0b6c82e1-3b6c-42eb-8a4e-477ea87a647e

Hash do documento original (SHA256): 4bbaa70fd3a3a23d54c5a25030be62b7d7d046f906bfd420e7b729711028c72d

Assinaturas

✓ **ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA**

CPF: 494.367.324-49

Assinou como representante legal em 04 ago 2025 às 10:12:40

✓ **João Moreira**

CPF: 009.577.094-12

Assinou como testemunha em 04 ago 2025 às 10:18:42

✓ **M.M. Participações**

CPF: 511.417.442-87

Assinou como representante legal em 04 ago 2025 às 14:32:14

✓ **Rubens Machado**

CPF: 076.624.006-11

Assinou como testemunha em 06 ago 2025 às 10:50:14

Log

04 ago 2025, 09:58:21 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad criou este documento número 0b6c82e1-3b6c-42eb-8a4e-477ea87a647e. Data limite para assinatura do documento: 01 de setembro de 2025 (10:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

04 ago 2025, 09:58:32 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura: christiano.raposo@novalar.com.br para assinar como representante legal, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo M.M. Participações.

- 04 ago 2025, 09:58:32 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura: joao@tresmeiazerogestao.com para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Moreira e CPF 009.577.094-12.
- 04 ago 2025, 09:58:32 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura: rubens.machado@novalar.com.br para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rubens Machado.
- 04 ago 2025, 09:58:32 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura: rnonatosa@hotmail.com para assinar como representante legal, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA.
- 04 ago 2025, 10:12:40 ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rnonatosa@hotmail.com. CPF informado: 494.367.324-49. IP: 181.216.46.98. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -12.5334186 e longitude -55.7314446. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1269.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 ago 2025, 10:18:42 João Moreira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail joao@tresmeiazerogestao.com. CPF informado: 009.577.094-12. IP: 131.221.252.1. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -11.8980608 e longitude -55.5024384. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1269.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 04 ago 2025, 14:32:14 M.M. Participações assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail christiano.raposo@novalar.com.br. CPF informado: 511.417.442-87. IP: 201.94.145.57. Componente de assinatura versão 1.1269.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 ago 2025, 10:50:14 Rubens Machado assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail rubens.machado@novalar.com.br. CPF informado: 076.624.006-11. IP: 191.37.220.87. Componente de assinatura versão 1.1273.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 06 ago 2025, 10:50:15 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0b6c82e1-3b6c-42eb-8a4e-477ea87a647e.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0b6c82e1-3b6c-42eb-8a4e-477ea87a647e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS ARIQUEMES**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 **ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA.** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** nos Lotes 10 e 12, Áreas Especiais 03 do Loteamento "Setor 01", Ariquemes, RO, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 18 de setembro de 2025.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que a **ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE 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, 18 de setembro de 2025.

Olivier Hick

Hotelaria Accor Brasil S.A.

HENRIQUE MARTINS

Hotelaria Accor Brasil S.A.

É vedada à **ARIQUEMES INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE 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.

OH

HM

FH

RN

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA EXECUÇÃO DE
OBRA PELO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO
CELEBRADO ENTRE ARIQUEMES INCORPORAÇÃO
E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA E
COESO CONCRETO E ESTRUTURA E OBRAS
LTDA.**

I- DAS PARTES

De um lado, como **CONTRATANTE, ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.277.393/0001-41, com sede estabelecida na Rua Nilo Peçanha, nº 82, Sala 01, bairro Santo Antônio, município de Garanhuns/PE, CEP 55.295-060, neste ato, devidamente representada por seu Administrador, RICARDO NONATO SILVA DE SÁ, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 494.367.324-49, portador da Cédula de identidade nº 9.741.601 SDS/PE, e-mail: rnonatosa@hotmail.com, doravante denominada "Contratante".

De outro lado, como **CONTRATADA, COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o 13.618.408/0001-73, com sede estabelecida na Avenida Capitão Castro, 4668, sala 02, Centro (S-01), Vilhena, RO, CEP 76980-010, neste ato, representada por Jeferson Piccoli da Costa, brasileiro, Engenheiro Civil, inscrito no CPF/MF sob o nº 606.552.082-91, com e-mail para correspondências eletrônicas engenheirojeferson@yahoo.com.br doravante denominada "Contratada" ou "Construtora".

II - DAS CONSIDERAÇÕES

A. Considerando que, a Contratante irá destinar o imóvel resultante do remembramento dos lotes de terreno urbano, sendo Fusão formada pelos Lotes 10 e 12, áreas especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "LOTE 10/12", situado nesta cidade de Ariquemes/Rom com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: FRENTE: Avenida Capitão Sílvio, com 55,24m; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24m; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00m; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60m. O imóvel situado no lado Par, aproximadamente 108,20m da esquina da Avenida Capitão Sílvio com a Travessa França. Inscrição Cadastral:

001.0003.00.01012.01. Título de aquisição: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 010 do livro 86 do Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Ariquemes/RO ("Imóvel").

B. Considerando que, será constituído um grupo de investidores por meio de Assembleia Geral Extraordinária, no prazo de até 12 meses da assinatura do presente Contrato.

C. Considerando que, a Construtora tem interesse na execução e administração da obra de acordo com as condições do presente Contrato

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: Profissionais que a Construtora, vai disponibilizar para gerenciar a obra;
- c)** Contratados: fornecedores de mão de obra, serviços e materiais necessários à construção das Edificações, que serão indicados pela Construtora e contratados diretamente pela Contratante;
- d)** 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 ARIQUEMES** ("Hotel"), de finalidade exclusivamente hoteleira, localizado no município de Ariquemes, Estado de Rondônia. Terá a sua frente principal voltada para são os Lotes 10 e 12, áreas especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "LOTE 10/12", situado nesta cidade de Ariquemes/Rom com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: FRENTE: Avenida Capitão Sílvio, com 55,24m; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24m; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00m; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60m. O imóvel situado no lado Par, aproximadamente 108,20m da esquina da Avenida Capitão Sílvio com a Travessa França. Inscrição Cadastral: 001.0003.00.01012.01. Título de aquisição: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 010 do livro 86 do Cartório de Notas desta cidade e Comarca de Ariquemes/RO ("Imóvel") e terá um total de 04 (quatro) pavimentos, sendo um pavimento térreo e 3 (três) pavimentos-tipo. Assim, terá o total de **90 (noventa) unidades** Contará com 45(Quarenta) vagas rotativas de veículos de passeio de médio porte.

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.

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, datada de 31/07/2025, que é parte integrante deste Contrato (Anexo nº2) e no Orçamento Analítico anexo ao presente instrumento (**Anexo 1**).

2.3.1. O Orçamento Analítico foi montado 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 1 - Orçamento Analítico, anexo ("Orçamento").

2.5. Além da execução dos itens indicados acima, também constitui objeto deste contrato a execução do serviço de administração da obra pela Construtora, 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/ Móvel;
- (ii) Despesas com a Franquia, Despesas Pré-Operacionais;

(iii) Coordenação técnica, auditorias, consultorias, assessorias contábeis, jurídicas, técnicas;

(iv) Despesas com projetos, ART, certidões, licenças, taxas, ITBI.

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 respeito 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 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 decorrerem, 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.

3. DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

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

- (i) Anexo 1 - Orçamento Analítico;
- (ii) Anexo 2 - Carta Proposta;
- (iii) Anexo 3 - Projeto Arquitetônico

3.2. O projeto de arquitetura, apresentado para o orçamento 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 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 no 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, que, para a execução da construção das Edificações, objeto deste Contrato, tendo por Orçamento o valor de **R\$ 15.986.835,00 (Quinze milhões, novecentos e oitenta e seis mil e oitocentos e trinta e cinco reais)**.

4.1.1. O Orçamento descrito na Cláusula 4.1., acima, é composto pelos valores unitários constantes no Orçamento Analítico - (Anexo 1).

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

4.2. Para o serviço de Administração da Obra, indicado na cláusula 2.5, será devido pela Contratante à Construtora uma remuneração equivalente a **10% (dez por cento)** sobre o custo total da obra, que corresponde ao valor global de **R\$ 1.598.683,50 (um milhão, quinhentos e noventa e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e cinquenta centavos)**.

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 PREÇO 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, não cabendo, pois, quaisquer 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, exceto os itens que estão relacionados na Proposta (Anexo nº2).

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 PREÇO.

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 no preço, 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, optará entre o desconto desse valor no próximo pagamento ou pela devolução do valor pago indevidamente, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento da notificação.

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, desde que integralmente mantidos os referidos projetos, o escopo, quantidades e as especificações que deram origem ao PREÇO, assim como as condições contratuais aqui pactuadas e a aplicação dos reajustes previstos, na hipótese de o custo total das obras ultrapassar o PREÇO, a Construtora abdicará da taxa de administração incidente sobre o diferencial excedente.

4.6.1. Quaisquer alterações solicitadas pela Contratante, que impliquem em alteração do PREÇO 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 PREÇO 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 no Orçamento Analítico, incluindo, mas sem se limitar, mão de obra e encargos, materiais, serviços de terceiros e tributos.

5.2. A remuneração não incidirá sobre quaisquer outros valores ou despesas que excedam ao Orçamento, salvo sejam formalizados aditivos de obra, nos termos deste Contrato.

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

5.4. 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.

5.5. O pagamento da remuneração da taxa de administração devida pela Contratante à Construtora será realizado da seguinte forma:

5.5.1. 53,66% (cinquenta e três vírgula sessenta e seis por cento) equivalente a **R\$ 857.927,42 (oitocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e dois centavos)**, será pago mediante 02 (duas) Notas Promissórias, emitidas em caráter *pro soluto*, no valor de R\$ 428.963,71 (quatrocentos e vinte e oito mil novecentos e sessenta e três reais e setenta e um centavos), que deverão ser utilizadas exclusivamente para aquisição das unidades 201 e 202, com base no valor de mercado vigente.

5.5.2. Os 46,34% (quarenta e seis vírgula trinta e quatro por cento) restantes, equivalentes a **R\$ 740.756,08 (setecentos e quarenta mil, setecentos e cinquenta e seis reais e oito centavos)**, serão pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, com vencimento a partir do mês subsequente ao início da obra, conforme cronograma físico-financeiro a ser acordado entre as Partes.

5.6. Ao final dos serviços, caso haja modificações, deverá ser apresentado o "as built" de projeto;

5.7. 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.

5.8. A Contratante tem a prerrogativa de retirar parte ou a totalidade do escopo contratado nos casos onde houver situações recorrentes de atrasos ou de problemas de qualidade/atendimento das especificações do projeto. As situações recorrentes serão caracterizadas com base em registros em RDO ("relatório diário de obra"), Atas de reunião, notificações etc. Caso ocorra a retirada ou redução de escopo contratado, a Contratante fica responsável em medir e pagar somente os serviços efetivamente realizados e aprovados, devendo o valor dos serviços não executados ser deduzido do valor do PREÇO.

5.9. 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.

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

5.11. A Contratante deverá notificar à Contratada em relação a eventuais irregularidades, multas e eventuais indenizações decorrentes deste Contrato, podendo efetuar o desconto destas penalidades dos pagamentos devidos à Contratada, desde que notificada, previamente, e a Contratada não proceder com a correção e/ou não apresente justificativa aceita pela Contratante.

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

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

Titular da Conta: COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA

CNPJ/MF: 13.618.408/0001-73

Banco: SICOOB 756

Agência: 3325

Conta-Corrente: 2.962-9

5.14. 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.

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

5.16. 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 garantir que os pagamentos realizados aos Contratados estejam de acordo com o cronograma físico-financeiro da obra, de maneira 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 **24 (vinte e quatro) meses**, iniciar-se a partir de 12 meses da formação do grupo de investidores, que ocorrerá através de AGE (Assembleia Geral Extraordinária).

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 60 dias (sessenta dias) de tolerância, para conclusão da obra pela Contratada, sem que isto represente descontos nos valores devidos ou penalidades 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)** estado de guerra ou de perturbação da ordem pública;
- d)** 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;
- e)** incêndios, explosões ou sinistros fortuitos, cuja responsabilidade não seja atribuída à Construtora, que impeçam o trabalho ou venham a paralisar temporariamente as obras;
- f)** 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.
- g)** 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,
- h)** 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 7.2 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, por conta da Contratada, 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 Ariquemes, 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 o Seguro de Responsabilidade Civil, com cobertura de 100% (cem por cento) do valor total deste Contrato;

a.12) A Construtora responsabilizar-se-á sobre a qualidade dos materiais adquiridos e empregados;

a.13) Refazer obras e serviços executados em desacordo com o estabelecido no Contrato e os que apresentarem defeitos de material ou vício de construção, de acordo com a legislação aplicável;

a.14) Prestar os serviços aqui previstos com a melhor habilidade da Construtora e de acordo com todos os padrões e técnicas profissionais aplicáveis, e emvidar os melhores esforços para promover os interesses da Contratante e para cumprir as instruções da Contratante;

a.15) Pagar correta e tempestivamente, todas as obrigações fiscais relacionadas aos seus negócios e assumir total responsabilidade pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais, trabalhistas e previdenciárias em relação aos funcionários ou autônomos contratados, mantidos pela Construtora em conexão com a execução dos serviços aqui previstos, bem como apresentar à Contratante, juntamente com cada fatura, comprovantes do cumprimento de tais obrigações;

a.16) A Construtora declara que deterá todas as autorizações, permissões, concessões e licenças necessárias para a prestação dos serviços, 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, por ação ou omissão sua ou de terceiros a ela relacionados, 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 das mesmas.

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 a única responsável pelas obrigações decorrentes dos contratos de trabalhos de seus empregados, inclusive por eventuais inadimplementos trabalhistas em que possa incorrer, não podendo ser arguida solidariedade da Contratante, nem responsabilidade subsidiária, não existindo, vinculação empregatícia entre seus empregados 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 seus 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 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, exclusivamente 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. As partes estabelecem ainda que, o vínculo empregatício com os empregados da Construtora e Contratados destacados para a prestação dos serviços contratados e, o recolhimento das obrigações sociais, previdenciárias e trabalhistas são de inteira responsabilidade dos Contratados e da Construtora, conforme o caso, não existindo entre os mesmos e a Contratante nenhum tipo de vínculo empregatício ou solidariedade, sob qualquer forma.

8.3.3. 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, 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;

8.3.4. Sem prejuízo das demais disposições deste contrato, se os empregados da Construtora propuserem contra a Contratante qualquer medida judicial ou extrajudicial, desde já a Construtora se obriga a

requerer em juízo a exclusão da Contratante, assumindo todos os ônus decorrentes desses eventuais processos, inclusive o pagamento integral de todo e qualquer valor, aí restando incluídas as custas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios que porventura sejam exigidos da Contratante. E caso a Contratante seja condenada ao pagamento de qualquer valor, a Construtora se obriga a reembolsar a mesma tão logo esta lhe exija o valor da condenação, além dos acréscimos legais. Para todos os efeitos legais, a Construtora é considerada como única e exclusiva empregadora, responsável por quaisquer reivindicações ou ônus que vierem a ser imputados à Contratante, a qualquer época, decorrentes dos serviços prestados em razão do presente contrato. No caso do presente item, a Contratante se obriga a comunicar a Construtora do recebimento de citações, intimações, ou notificações sobre eventuais ações trabalhistas ou não, e no prazo de 02 (dois) dias úteis contados do recebimento do documento, a Contratante deverá encaminhar referido documento para a Construtora a fim de que a mesma tenha tempo para elaborar e apresentar sua defesa ou recurso, sob pena da Contratante responder solidariamente com a Construtora na eventual ação.

8.3.5. Assistirá à Contratante o direito de cobrar judicialmente tais obrigações da Construtora, servindo, para tanto, o presente instrumento 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 serão 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, 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, de fácil constatação e falhas estruturais decorrentes da construção 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 no Orçamento Analítico da Construção.

10.6.1. Complementarmente à garantia de obra prevista em 10.6, garante-se, ainda, à Contratante a garantia no prazo de 90 (noventa) dias, prevista no Código de Defesa do Consumidor, 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, nos termos do Código Civil Brasileiro, para a responsabilidade da Contratada quanto a vícios ou defeitos ocultos.

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 vedada às partes a divulgação a terceiros do seu conteúdo e de toda e qualquer informação, conclusão ou elemento outro relacionado com o seu objeto, 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 sanções cabíveis.

b) Infração grave, para fins de sanção 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 obra, pelos danos diretos comprovadamente causados pela mesma através de qualquer empregado e/ou preposto seu e/ou dos subcontratados, ou por pessoa credenciada pela Construtora que de qualquer forma, direta ou indiretamente, haja em seu nome na execução dos serviços à Contratante.

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 que fará à Construtora com prazo hábil para correção das falhas:

a) não forem observados os prazos estipulados neste contrato, desde que todos os pagamentos estejam rigorosamente em dia 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 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,
- h)** a Construtora tiver sua falência decretada ou realizar pedido de recuperação judicial.

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,
- c)** a Contratante tiver sua falência decretada ou fizer pedido de recuperação judicial.

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.

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 e materiais, deixando apenas os que forem de propriedade da 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. A aplicação das multas dar-se-á cumulativamente, na medida em que cada obrigação deixar de ser cumprida, sem prejuízo da Cláusula 15 acima.

15.4. Caso a Contratante atrase no pagamento de importâncias devidas à Construtora, responderá ela Contratante pela multa moratória de 0,1% (um décimo por cento) ao dia sobre o valor do débito em aberto, limitado a 2% (dois por cento) ao mês 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.

15.5. 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 consideradas 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: (i) culpa da Contratante e (ii) força maior ou caso fortuito.

16. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

16.1. As Partes concordam que este instrumento e quaisquer documentos relacionados poderão ser firmados eletronicamente, conforme a Lei nº 13.874/19, o Decreto nº 10.278/20 e a Medida Provisória nº 2.200-2/01, que simplificam procedimentos contratuais, validam assinaturas eletrônicas e fundamentam a dispensa de testemunhas. Serão utilizadas plataformas de

assinatura eletrônica que garantam a segurança e a integridade das assinaturas, mesmo sem certificados da ICP-Brasil. A assinatura física e a existência impressa deste instrumento não serão exigidas para sua validade e eficácia.

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. Exceto quando de outra forma expressamente previsto neste Contrato, nenhuma renúncia, rescisão e/ou dispensa aos termos deste Contrato ou qualquer declaração, garantia a outros termos ou disposições aqui previstas, será vinculante para as Partes.

17.11. 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.

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

17.13. 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.

17.14. 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, 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.

17.15. 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 Ariquemes/RO, 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.

Ariquemes, 01 de Agosto de 2025.

CONTRATANTE: _____
ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA

CONTRATADA: _____
COESO CONCRETO ESTRUTURA E OBRAS LTDA

Testemunhas

1. _____

Nome:

CPF/MF:

2. _____

Nome:




CPF/MF:

(Ibis Ariquemes) Contrato de Administração de Obra - Coeso Construtora.pdf

Documento número #3e57d15d-596d-4f02-b72c-901d1e7d3a7d

Hash do documento original (SHA256): 8d4d0818e4143c75fc1ade18ff2eb246cd13dd5c4c2261a69c932191c94b4d65

Assinaturas

-  **João Moreira**
CPF: 009.577.094-12
Assinou como testemunha em 01 ago 2025 às 09:36:34
-  **Jeferson Piccoli da Costa**
CPF: 606.552.082-91
Assinou como contratada em 01 ago 2025 às 09:37:53
-  **Ricardo Nonato**
CPF: 494.367.324-49
Assinou como contratante em 01 ago 2025 às 10:03:25

Log

- 01 ago 2025, 09:33:31 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad criou este documento número 3e57d15d-596d-4f02-b72c-901d1e7d3a7d. Data limite para assinatura do documento: 31 de agosto de 2025 (09:33). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01 ago 2025, 09:35:13 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura: engenheirojeferson@yahoo.com.br para assinar como contratada, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Jeferson Piccoli da Costa.
- 01 ago 2025, 09:35:13 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura: rnonatosa@hotmail.com para assinar como contratante, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ricardo Nonato.

-
- 01 ago 2025, 09:35:14 Operador com email contratos@tresmeiazerogestao.com na Conta 8a5f7f90-ba8f-4eaf-bf6b-4be65e5227ad adicionou à Lista de Assinatura:
joao@tresmeiazerogestao.com para assinar como testemunha, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Moreira.
- 01 ago 2025, 09:36:34 João Moreira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail joao@tresmeiazerogestao.com. CPF informado: 009.577.094-12. IP: 179.189.60.142. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -11.8915072 e longitude -55.5122688. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1269.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 ago 2025, 09:37:53 Jeferson Piccoli da Costa assinou como contratada. Pontos de autenticação: Token via E-mail engenheirojeferson@yahoo.com.br. CPF informado: 606.552.082-91. IP: 143.202.191.127. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -12.7286752 e longitude -60.1387409. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1269.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 ago 2025, 10:03:25 Ricardo Nonato assinou como contratante. Pontos de autenticação: Token via E-mail rnonatosa@hotmail.com. CPF informado: 494.367.324-49. IP: 177.173.230.8. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -8.070103 e longitude -34.8753242. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1269.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 01 ago 2025, 10:03:26 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3e57d15d-596d-4f02-b72c-901d1e7d3a7d.
-



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3e57d15d-596d-4f02-b72c-901d1e7d3a7d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

MINUTA

ESCRITURA PARTICULAR DE INSCRIÇÃO EM
CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO DO
HOTEL IBIS PLAZA ARIQUEMES, NA FORMA ABAIXO
DECLARADA:

A. CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS PLAZA ARIQUEMES, ente jurídico despersonalizado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXX, com sede na [endereço] a ser edificado no Fusão formada pelos Lotes 10 e 12, Áreas Especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "Lote 10/12", situado na cidade de Ariquemes/RO, devidamente registrado sobre a Matrícula nº 41.770 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO, neste ato representado pelo Síndico, XXXXXXXXXXXXXXX, com domicílio profissional estabelecido na sede do condomínio, eleito por força da Assembleia Geral Ordinária do dia XX/XX/XXXX (o "CONDOMÍNIO");

B. M. M. PARTICIPAÇÕES S.A. (CNPJ nº 09.188.782/0001-09) é a única possuidora e proprietária do Terreno Urbano, situado à Avenida Capitão Sílvio, nº 2687, Ímpar, nesta cidade de Ariquemes, Rondônia, CEP: 76.870-011, medindo uma área total de 2.723,32m² e perímetro medindo 209,08 metros, com suas demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula nº 41.770 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO ("TERRENISTA");

C. ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.981.078/0001-87, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob NIRE nº 26203540711, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Góes, nº 742, Sala 702, Edf. Empresarial Jopin, Caixa Postal 009, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada por seu Administrador **Ricardo Nonato Silva de Sá**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 494.367.324-49, portador da cédula de identidade RG nº 9.741.601 - SDS/PE, com endereço profissional estabelecido na sede da empresa que ora representa. ("DESENVOLVEDORA"); e

D. XXXXXXXX., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXX., com sede na Rua XXXXXXXX., XXXXXXXX., XXXXXXXX., CEP: XXXXXXXX.,

MINUTA

neste ato representada por XXXXXXXX., brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº XXXXXXXX., com endereço profissional comum ao da sociedade que ora representa, e-mail: XXXXXXXX.@gmail.com (o "CONDÔMINO").

CONSIDERANDO QUE,

i. **M. M. PARTICIPAÇÕES S.A.** (CNPJ nº 09.188.782/0001-09) é a única possuidora e proprietária do Terreno Urbano, situado à Avenida Capitão Sílvio, nº 2687, Ímpar, nesta cidade de Ariquemes, Rondônia, CEP: 76.870-011, medindo uma área total de 2.723,32m² e perímetro medindo 209,08 metros, com suas demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula nº 41.770 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO (o "IMÓVEL");

ii. O **TERRENISTA**, com auxílio da **DESENVOLVEDORA**, resolveu destinar o IMÓVEL à construção um empreendimento imobiliário constituído por um condomínio edilício, voltado à atividade exclusiva de hotelaria, em regime de condomínio fechado, submetido à Lei de nº 4.591/64 (o "HOTEL"), mas não desejando se responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiram permutar o IMÓVEL por frações ideais do IMÓVEL correspondentes a unidades futuras prontas no próprio HOTEL;

iii. A **DESENVOLVEDORA** celebrou, em XX/XX/XXXX, com o **TERENISTA**, INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES (a "PERMUTA"), o qual foi aditado através do ADITIVO 01 firmado em XX/XX/XXXX, cujas cópias foram previamente disponibilizadas ao CONDÔMINO, para detalhada análise;

iv. Por força da PERMUTA, a **DESENVOLVEDORA** assumiu a responsabilidade por:

- 1) elaborar projeto arquitetônico do HOTEL, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais;
- 2) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo (ou "condomínio fechado"), em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- 3) arregimentar o grupo de condôminos-custeadores responsáveis pela construção do HOTEL;
- 4) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do HOTEL;
- 5) indicar aos CONDÔMINOS a construtora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos;
- 6) assessorar os **CONDÔMINOS** nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora hoteleira; e
- 7) conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia;

MINUTA

v. A **DESENVOLVEDORA** não será incorporadora e/ou construtora do HOTEL, eis que, no regime de incorporação eleito, houve a formação do CONDOMÍNIO, responsável direto pela 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 HOTEL (os "CONDÔMINOS CUSTEADORES"), inclusive as unidades que caberão ao TERRENISTA, titular de unidades isentas de qualquer contribuição financeira (os "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES");

vi. O condomínio de obra será composto por APARTAMENTOS CUSTEADORES, responsáveis pela construção de todo o HOTEL e APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, que não terão qualquer obrigação financeira com a aprovação, gestão, construção, regularização urbanística e registral e/ou qualquer outra despesa relacionada ao HOTEL;

vii. O projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura de Ariquemes/RO sob o nº **XXXXXX** (o "PROJETO ARQUITETÔNICO"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao CONDÔMINO, para detalhada análise, contemplou um HOTEL com 90 (noventa) unidades (os "APARTAMENTOS"), todos compulsoriamente integrantes do *pool* hoteleiro;

viii. O HOTEL, portanto, será composto por 90 (noventa) APARTAMENTOS, assim classificados: 75 (setenta e cinco) APARTAMENTOS CUSTEADORES e 15 (quinze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, sendo 09 (nove) estes de titularidade do **TERRENISTA**, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL, conforme abaixo a seguir detalhado;

ix. Ficou ajustado que o HOTEL apenas seria levado adiante se, no prazo de 12 (doze) meses, a contar da PERMUTA, ocorresse a inscrição de condôminos custeadores a 70% (setenta por cento) dos APARTAMENTOS CUSTEADORES (o "FECHAMENTO DO GRUPO"), podendo a assembleia geral de condôminos, composta por condôminos custeadores e não custeadores, deliberar diversamente, por maioria dos presentes;

x. O ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o "ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, o ORÇAMENTO DE FRANQUIA, DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL e DESPESAS PRELIMINARES REEMBOLSÁVEIS À DESENVOLVEDORA, de acordo os ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em **XX.XXX,XX** (VALOR POR

MINUTA

EXTENSO), com data base para fins de atualização pelo INCC de **XXXXXXX** de 2024.

As PARTES contratantes acima nomeadas e qualificadas, no final assinadas, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e entendido seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente **INSTRUMENTO DEFINITIVO DE INSCRIÇÃO EM CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO ("FORMAÇÃO DO GRUPO DE CONDÔMINOS CUSTEADORES DA OBRA")**, que se regerá pelos itens seguintes, mutuamente aceitos e outorgados.

1. DO OBJETO.

1.1. O **CONDÔMINO**, por este contrato particular e na melhor forma de direito, manifesta o direito de se inscrever no CONDOMÍNIO e reserva para si o APARTAMENTO N° **XXX** (**NÚMERO DO APARTAMENTO POR EXTENSO**).

2. REGRAS FINANCEIRAS.

2.1. O **CONDÔMINO**, para aquisição dos direitos relativos ao APARTAMENTO N° **XXX** (**NÚMERO DO APARTAMENTO POR EXTENSO**) assume o compromisso de pagar o preço total estimado de R\$ **XXX.XXX,XX** (**VALOR POR EXTENSO**);

2.2. Todos os pagamentos relativos ao custo de construção serão realizados exclusivamente através de boletos emitidos pelo **CONDOMÍNIO** em seu favor, sob pena de não serem considerados para fins de adimplemento deste negócio jurídico, com exceção de disposição aprovada na AGI de abertura de conta corrente provisória específica par arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até a abertura do CNPJ e conta do **CONDOMÍNIO**, se necessário.

2.3. O atraso no pagamento das parcelas sujeitará o **CONDÔMINO** a pagar:

- a) o valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), pro rata entre o dia do vencimento da obrigação e o dia em que for feito o pagamento;
- b) juros de mora de 12% ao ano, pro rata, contados dia-a-dia;
- c) multa compensatória de 10% sobre o valor da dívida reajustada monetariamente; e
- d) honorários de advogado à base de 20% sobre o débito e encargos.

2.4. As sanções serão automaticamente aplicadas tão só e pelo não pagamento de qualquer parcela, independente de notificação ou interpelação, judicial ou não.

2.5. O atraso de **CONDÔMINO** no pagamento de 3 (três) parcelas de contribuição consecutivas ou não ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias corridos, implicará o automático direito da **DESENVOLVEDORA** e/ou **CONDOMÍNIO** promover o desfazimento deste contrato e conseqüente obrigação de ceder seu direito de futuro adquirente da parte ideal do terreno e a respectiva acessão

MINUTA

ao CONDOMÍNIO, independente de aviso, protesto, notificação ou interpelação, judicial ou não, pelo valor efetivamente pago, dele deduzidos os valores previstos no item 2.5.1.

2.5.1. Em caso de desfazimento deste contrato, antes do pagamento integral do preço, mediante distrato ou resolução por inadimplemento, o **CONDÔMINO** fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao **CONDOMÍNIO** e às **DESENVOLVEDORAS**, atualizadas pelo IPCA, a partir de cada pagamento, delas deduzidas, cumulativamente: (i) a integralidade da comissão de corretagem (5% do preço total deste negócio); (ii) a pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

2.5.2. A restituição será realizada na mesma quantidade de parcelas pagas pelo **CONDÔMINO**, observado o fluxo de pagamento do novo condômino adquirente.

2.5.3. Fica o **CONDÔMINO** ciente de que o atraso ou não pagamento das parcelas pelo novo condômino adquirente acarretará automática suspensão da restituição, de forma que, fica esclarecido entre as partes que a restituição do **CONDÔMINO** está irretratável e compulsoriamente vinculada ao recebimento pelo **CONDOMÍNIO** e pela **DESENVOLVEDORA** dos pagamentos a serem realizados pelo novo condômino adquirente.

2.6. Poderá o **CONDOMÍNIO**, por sua livre escolha, preferir, à resolução, o vencimento antecipado das parcelas e promoção da execução da dívida.

2.6.1. A Comissão de Representantes ou o síndico, nos termos do Artigo 63, da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, promoverá, na hipótese de falta de pagamento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 90 (noventa), a prévia notificação judicial ou extrajudicial, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, o condômino-adquirente purgue a mora, sob pena de encaminhamento da referida unidade para leilão extrajudicial.

3. DO EMPREENDIMENTO

3.1. O projeto arquitetônico do EMPREENDIMENTO desenvolvido pela **DESENVOLVEDORA**, e posteriormente reembolsado pelo **CONDOMÍNIO**, deverá observar as premissas básicas seguintes:

- a) será exclusivamente destinado à atividade hoteleira;
- b) terá 90 (noventa) APARTAMENTOS, todos compulsoriamente integrantes do *pool* hoteleiro;
- c) o projeto será desenvolvido para atender, além das posturas municipais, as especificações da rede hoteleira escolhida.

3.2. Diante da PERMUTA, o HOTEL será composto por 75 (setenta e cinco) APARTAMENTOS CUSTEADORES, sendo 15 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, a seguir descritos:

MINUTA

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS 17 unidades		
PRIMEIRA PERMUTANTE	10% 09 unidades	224, 225, 226, 227 324, 325, 326, 327 e 328
SEGUNDA PERMUTANTE	9% 06 unidades	203, 204, 214, 215, 216, 217
UNIDADES CUSTEADORAS 75 unidades		
101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 201, 202 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 228, 229, 230 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 329, 330		

4. RATIFICAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS.

4.1. Através do presente negócio jurídico, o **CONDÔMINO** inscrito adere a todas as deliberações ajustadas na instalação do condomínio.

4.2. As PARTES declaram estar cientes e anuentes de que, em caso de solicitação da rede hoteleira e/ou sua franqueada, os PROJETOS e MEMORIAIS DE ESPECIFICAÇÕES poderão ser alterados para atender às exigências de adequação ao seu padrão, podendo, portanto, a **CONSTRUTORA** elaborar ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO e o CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO FINAL, devendo ser deliberado em assembleia eventuais alterações e, uma vez aprovados pela DESENVOLVEDORA e pela assembleia geral de condôminos, passarão a fazer parte integrante e indissociável do CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DEFINITIVO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS a ser formalizado entre o **CONDOMÍNIO** e a **CONSTRUTORA**.

5. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO

5.1. 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 INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES. De qualquer forma, concluindo ou não a formação do Grupo de Adquirentes, considerar-se-á iniciado o prazo de construção 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, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

5.2. Os prazos acima previstos serão prorrogados, em igual período, pelo tempo que tenham sido suspensos ou por eventual atraso provocado por órgãos públicos ou pelo agente financeiro

5.3. O prazo de conclusão das obras estabelecido acima será igualmente prorrogado, sem que incida qualquer penalidade, sanção ou multa, se houver motivo de força maior ou caso fortuito, dentre eles, de maneira somente

MINUTA

enunciativa: (a) greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil; (b) suspensão ou falta de transporte; (c) falta de materiais ou mão-de-obra; (d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas consideradas pela **DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA** como importantes da obra; (e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução; (f) demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral; (g) demora de órgãos públicos na concessão do habite-se, por razões que independam da ação ou omissão da **DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA**; (h) falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis; (i) guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou qualquer tipo de calamidade pública, que impeça ou reduza o ritmo e andamento normal da obra; (j) indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço; (k) medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações das **DESENVOLVEDORAS, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA** com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra; (l) epidemias e pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços e/ou recessões econômicas.

7. ADESÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATOS DA REDE HOTELEIRA.

7.1. O **CONDÔMINO** declara ter tido acesso prévio e analisado detidamente a minuta da convenção de condomínio do HOTEL (a "CONVENÇÃO"), com a qual ele, **CONDÔMINO** concorda, expressamente, aceitando-a sem qualquer restrição ou oposição.

8. REGRAS FINAIS.

8.1. Para os efeitos deste contrato e dos futuros contratos para constituição do condomínio fechado e de construção por administração, de avença para a futura permuta de frações ideais por áreas construídas e de administração de condomínio, deixando o Índice Nacional do Custo da Construção (INCC) de ser apurado ou sendo ele extinto, adotar-se-á, substitutiva e automaticamente, o índice setorial indicado.

8.2. As partes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título e conforme a hipótese, ao total e fiel cumprimento do presente instrumento particular.

8.3. As partes contratantes elegem o foro desta cidade e comarca de Ariquemes/RO, para todos os processos derivados deste instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, independentemente do seu domicílio, atual ou futuro, bem como dos seus herdeiros ou demais sucessores, a qualquer título e conforme o caso.

MINUTA

De acordo com o teor do presente Termo de Inscrição, assinam os condôminos abaixo firmados, na presença de 02 (duas) testemunhas, elegendo o Foro da Comarca de Ariquemes - Rondônia, para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação da presente Convenção de Condomínio.

Ariquemes/RO, [data].

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA, CELEBRADO
ENTRE [CONDOMÍNIO] E PASSARGADA
ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA

QUADRO RESUMO

CONDOMÍNIO:		
ADMINISTRADORA: PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA		
OBJETO: Prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool Hoteleiro do empreendimento Ibis Plaza Ariquemes.		
PRAZO: 12 (doze) anos.		
MARCA A SER LICENCIADA:		
ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:		
NUMERO DE APARTAMENTOS:		
NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:		
REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA:		
SERVIÇO/PRODUTO	DESCRIÇÃO	VALOR
Supervisão Contábil		
Reembolso de despesas		
Taxa de Processamento		
Uso da marca		

MINUTA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA, CELEBRADO
ENTRE [CONDOMÍNIO] E PASSARGADA
ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA**

I- DAS PARTES

De um lado, como **CONTRATANTE**, [CONDOMÍNIO], pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n° [NÚMERO DO CNPJ], com sede estabelecida na [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], neste ato, representado por seu Síndico, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], inscrito no CPF/MF sob o n° [NUMERO DO CPF], portador da cédula de identidade n° [NUMERO], domiciliado [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], endereço eletrônico: [E-MAIL], doravante denominado simplesmente "Contratante" ou "Condomínio".

E do outro lado, como **CONTRATADA**, **PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 58.253.007/0001-03, com sede estabelecida Av. Bernardo Vieira de Melo, n° 1730, CS 001, CXPST 870, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Pernambuco, CEP: 54.410-010, neste ato, devidamente representada por **FELIPE HAECKEL D'AVILA ALMEIDA GOMES**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF n° 032.560.394-48, com endereço profissional comum à sociedade que ora representa, doravante denominada "Contratada" ou "Administradora".

Contratante e Contratada serão conjuntamente denominadas "Partes", sendo cada uma, isoladamente, denominada "Parte".

II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A. Considerando que o Condomínio consiste em uma edificação do tipo condo-hotel, que comporta a instalação e o funcionamento de infraestrutura hoteleira, aprovado para uso comercial para prestação de serviços hoteleiros, conforme licença aprovada pela Prefeitura da cidade de Ariquemes/RO.

B. Considerando que a Administradora é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, com a expertise e

MINUTA

experiência necessários e fazendo uso de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios e de parceiros.

C. Considerando que, a Contratante deseja que a Administradora administre as atividades relacionadas ao funcionamento do "Condo-Hotel", explorando tanto as áreas comuns quanto as suas unidades autônomas. Para tanto, será formado um *pool* hoteleiro de adesão consentida ao sistema de alocações das unidades imobiliárias, criando uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP") onde a Contratada assumirá a posição de SÓCIA OSTENSIVA, responsável pela administração da Sociedade, e os CONDÔMINOS que aderirem à SCP assumirão a posição de SÓCIOS PARTICIPANTES, responsáveis pela cessão para a Sociedade do direito de uso de suas unidades autônomas do edifício para fins de atividade de hospedagem, como praxe de administração de condo-hotéis no mercado hoteleiro.

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA* ("Contrato"), que se regerá nos termos das cláusulas e condições seguintes:

III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. OBJETO

1.1. Esse contrato tem por objeto a prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool que será formado no Condomínio, de acordo com o que estabelece este instrumento e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio, bem como o sublicenciamento da Marca ao condomínio, para sua utilização durante a vigência deste Contrato, conforme a seguir indicado.

1.2. Os serviços de administração compreenderão o gerenciamento e supervisão dos serviços constantes da respectiva Convenção de Condomínio e os abaixo indicados, a serem prestados aos condôminos, hóspedes e clientes, conforme abaixo detalhado:

- a) Recepção/Portaria: Atendimento da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes, etc;
- b) Reservas: Comercialização das reservas de diárias;
- c) Garagem: Controle de entrada e saída de veículos no Condomínio;

MINUTA

- d) Telefonia: Recepção e distribuição de recados telefônicos, serviços de despertador, etc.;
- e) Paisagismo: manutenção da decoração a recepção e demais áreas comuns do Condomínio;
- f) Governança: Operação diária de limpeza básica e arrumação dos apartamentos;
- g) TV a Cabo: Verificação do sistema de transmissão de TV a cabo do Condomínio;
- h) Concierge: intermediação entre os hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do Condomínio.
- i) Mensageiros: disponibilização de funcionários para fazer o transporte e entrega de malas, volumes, correspondências e serviços de recado aos apartamentos.
- j) Lavanderia: realizar a lavagem e serviços de tinturaria de roupas;
- k) Lazer e entretenimento: atividades de lazer e entretenimento eventualmente disponibilizadas nas áreas comuns;
- l) Limpeza e organização: Arrumação e faxina dos apartamentos e áreas comuns;
- m) Fornecimento de Alimentação e Bebidas: abastecimento dos apartamentos e disponibilização em bares e/ou restaurantes nas áreas comuns;
- n) Contabilidade: Coordenação operacional e contábil do Condomínio;
- o) Supervisão: Supervisão de todas as funções gerenciais para, por meio de seu corpo técnico ou por contratos firmados com terceiros, aperfeiçoar tais serviços
- p) Patrimônio: Preservação do patrimônio do Condomínio durante todo o período de sua administração, definindo em conjunto com o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal a avaliação e cobertura dos riscos a que ele se encontra exposto, além das respectivas ações preventivas que se entenderem necessárias;
- q) Manutenção: Preservação, manutenção e zelo pela integridade das instalações, equipamentos, móveis e decoração das áreas comuns;
- r) Licenciamento: Manutenção atualizada das licenças legais e atendimento de todas as exigências necessárias ao funcionamento das atividades do Condomínio;
- s) Cumprimento das regras: Imposição aos condôminos e usuários da fiel observância à Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades;

MINUTA

t) Normas gerais de manutenção do empreendimento: Obediência às Normas de Segurança, Medicina e Higiene do Trabalho, incluindo as de Prevenção de Acidentes do Trabalho, seja quanto ao trabalho em si, ferramentas e de respectivos equipamentos que utilizar;

u) Outros: serviços diversos que eventualmente sejam disponibilizados em empreendimentos similares pela administradora ou que utilizem sua marca.

1.2.1. Alguns dos serviços elencados no item 1.2 acima, poderão ser prestados pela Administradora ou por terceiros sob a supervisão da administradora.

1.2.2. Os serviços acima previstos deverão ser prestados indistintamente a todos os hóspedes e clientes, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia e expressa autorização da Administradora, que avaliará a respectiva viabilidade econômica.

1.2.3. Fica assegurado à Administradora, com vistas ao melhor desempenho das funções que lhe são atribuídas por meio deste Contrato, o controle das questões administrativo-operacionais com o menor grau de interferência do Condomínio.

1.3. A fim de viabilizar a execução dos serviços ora contratados, as Partes acordam que a Contratante irá criar ou utilizar uma empresa, matriz ou filial, para a exploração da atividade hoteleira, que será a Sócia Ostensiva da Sociedade em Conta de Participação a ser criada. Para a administração do Condomínio, se for o caso, a Contratante outorgará à Contratada uma procuração com poderes especiais e prazo de validade pré-determinado, para que esta, agindo em seu nome e na busca de seus interesses, execute todos os serviços e atos necessários à administração eficiente do Condomínio, seja de forma direta ou mediante a contratação de terceiros, em estrito cumprimento das disposições deste Contrato.

1.3.1. As Partes acordam que a procuração com fins específicos outorgada à Contratada terá validade por todo o período de vigência deste Contrato, bem como os poderes ali cedidos são revogáveis nas hipóteses expressamente previstas neste Contrato.

MINUTA

1.3.2. As Partes acordam que, para que a Contratada desempenhe as funções que lhe são atribuídas por força deste Contrato, com máxima eficiência e eficácia, lhe será assegurado o controle, com o menor grau de interferência da Contratante, das questões administrativo-operacionais do Condomínio.

2. DA IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

2.1. A Contratante autoriza a Administradora a inserir sua marca e/ou logotipo **[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]** ou outra que vier a ser escolhida pela Contratada - na fachada do empreendimento, nas áreas comuns, nas peças de publicidade e marketing, anúncios e em quaisquer documentos que façam referência ao Empreendimento, indicando-a como bandeira oficial do Empreendimento, durante o prazo de vigência do presente Contrato. Consoante ao aqui disposto, é vedada a utilização dos elementos gráficos retromencionados pelo condomínio, de forma diversa à estabelecida pela Administradora.

2.1.1. Toda e qualquer utilização das marcas da Contratada pela Contratante, independente da finalidade, dependerá de prévia e expressa validação da Contratada, podendo esta negar a circulação e/ou exigir ajustes para adequar o material ao padrão utilizado pela Contratada.

2.1.2. O empreendimento da Contratante não terá exclusividade em relação à utilização/vinculação à marca da Contratada, podendo a Contratada utilizar sua marca em outros empreendimentos.

2.1.3. A Contratante não poderá autorizar a utilização de outra marca em áreas comuns do Empreendimento, sem a anuência da Contratada, com o objetivo de evitar confusão entre os usuários do Empreendimento.

2.1.4. Em caso de rescisão do presente instrumento, a Contratante se obriga a, de imediato, abster-se de utilizar as marcas "**[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]**" ou outra adotada pela Contratada, e as denominações equivalentes que venham a causar confusão no público, sob pena de responder civil e criminalmente na forma da lei.

MINUTA

2.1.5. Na hipótese de término do prazo ou rescisão do presente Contrato, o Condomínio suspenderá imediatamente o uso da Marca e tomará as medidas solicitadas pela Administradora para dissociar o Condo-hotel da Marca.

3. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

3.1. Em razão das características próprias do "Condo-Hotel", não será devido pelo Condomínio nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial. Sendo assim, o Condomínio pagará à Administradora, mensalmente a taxa de processamento descrita no quadro resumo, nos valores ali indicados.

3.2. Os valores indicados no presente Contrato serão anualmente corrigidos, a partir da data de assinatura, com base na variação do **IPCA/IBGE**, ou, na hipótese de este vir a ser extinto, por outro índice que venha a substituí-lo.

3.3. Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa equivalente a **[•]% [(percentual por extenso)]**.

3.3.1. Na hipótese de a inadimplência se dar por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação enviada pela Administradora ao Condomínio, é facultado à Administradora rescindir o Contrato, sem prejuízo das penalidades contratualmente previstas.

3.4. A Administradora poderá compensar valores eventualmente devidos pelo Condomínio, inclusive relacionados a multas e indenizações, desde que este seja previamente notificado.

4. DO PRAZO

4.1. O período de validade e eficácia deste Contrato é de 12 (doze) anos, contados a partir da data de sua assinatura.

4.2. Este Contrato será automaticamente renovado, por igual período, caso as Partes não ajustem de forma diversa, desde que comunicada expressamente,

MINUTA

com [•] (prazo por extenso) dias de antecedência para a data de encerramento ora ajustada.

5. DOS ENCARGOS E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

5.1. Constituem deveres e atribuições da Administradora, a serem desenvolvidos com recursos condominiais:

- a)** Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, prestando contas de suas atividades anualmente à Assembleia Geral e mensalmente ao Síndico e aos membros do Conselho Fiscal, colocando-se à disposição para prestar contas em periodicidade trimestral.
- b)** Proceder à administração geral do Condomínio, naquilo que lhe competir, fazendo cumprir a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno, bem como as deliberações tomadas nas Assembleias, compatíveis com os fins deste Contrato.
- c)** Selecionar, admitir e demitir, funcionários necessários à prestação de serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, às expensas do Condomínio, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos. Bem como fixar os salários dos empregados, definindo sua função para efeitos da legislação trabalhista e previdência social, observando-se a base do mercado.
- d)** Adimplir as suas obrigações trabalhistas, inclusive contribuições previdenciárias e depósitos do FGTS, para com seus empregados, mantendo resguardado o Condomínio.
- e)** Dirigir, fiscalizar, licenciar, avaliar, punir o desempenho e treinar os Empregados do Condomínio, com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada, segundo modernas técnicas de recursos humanos.
- f)** Elaborar Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio.

MINUTA

- g) Efetuar a conservação, manutenção e reposição, quando necessário, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive de informática e instalações do Condomínio de forma a manter os padrões da Administradora e da rede a qual pertence, com recursos do Condomínio, de acordo com o disposto na Convenção.
- h) Selecionar e adquirir ou licenciar software de gestão hoteleira, às expensas do Condomínio.
- i) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do Condomínio, informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas ou encerradas.
- j) Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do Condomínio para a escrituração de despesas e receitas condominiais em livros adequados, bem como a elaboração contábil de relatórios, fluxos de caixa e livros fiscais, contabilidade e obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras do condomínio e do Pool, que serão executadas pelos Empregados do Condomínio. E, ainda, remeter aos condôminos os demonstrativos de contas do Condomínio.
- k) Instalar no Condomínio sistemas e procedimentos contábeis por ela utilizados nos demais empreendimentos da Rede em funcionamento no país, sendo os respectivos gastos considerados como despesas operacionais do Condomínio.
- l) Manter o arquivo de livros de sua escrituração, inclusive relativos aos anos fiscais, findos, bem como entrega-los junto com quaisquer papeis, e documentos pertencentes ao condomínio ao Síndico, quando encerrado o presente Contrato.
- m) Propor ao síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previsto na Convenção de Condomínio.

5.2. Os salários dos Empregados, bem como os encargos com benefícios e verbas rescisórias, quando for o caso, serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à Administradora, incluindo os tributos por ela dispendidos.

MINUTA

5.3. As Partes convencionam que o Gerente do Condo-Hotel será selecionado ou indicado pela Administradora, com a participação do síndico, de acordo com as diretrizes fixadas pelas Partes, sendo todos os custos de sua contratação suportados pelo Condomínio.

5.4. Os profissionais necessários exclusivamente ao Pool serão selecionados pela Administradora, sendo registrados pelo Condomínio.

5.5. A administradora compromete-se a ressarcir qualquer dano ou prejuízo que seja causado por intermédio de seus empregados e/ou prepostos, por ação ou omissão, à Contratante ou terceiros, devendo mantê-los e a salvo de qualquer indenização por perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza que tenha sofrido ou causado a terceiro, em decorrência deste contrato, independentemente de haver contrato seguro ou não adequado e suficiente para tais circunstâncias.

5.6. Eventuais despesas estruturais, como obras, reformas e benfeitorias no edifício e suas instalações, quando realizadas pela Contratada mediante autorização do Síndico e do Conselho Consultivo e/ou Fiscal, e, se for o caso, aprovação em Assembleia, serão realizados com recursos oriundos do Fundo de Reservas e não serão consideradas para o cálculo de despesas ordinárias do Condomínio, estas apresentadas pela Contratada nas divulgações de resultados.

5.7. Eventuais despesas cíveis, fiscais, trabalhistas, e/ou outras de cunho judicial anteriores à gestão da Contratada, não serão consideradas para o cálculo de despesas operacionais da SCP ou do Condomínio, devendo as mesmas ser pagas por Fundo de Reservas ou Taxa Extra, caso o Fundo constituído seja insuficiente.

5.8. A Contratada deverá manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, os seguros contratados com seguradora habilitada, os quais deverão englobar o Condomínio e todas as suas instalações, equipamentos operacionais e mobília, contra os riscos de incêndio e/ou outro sinistro que cause a destruição, no todo ou em parte, da estrutura do edifício como um todo, além de manter o seguro de responsabilidade civil por prejuízo causado a terceiros, computando-se os respectivos prêmios como despesas ordinárias do Condomínio.

MINUTA

5.9. O Contratante se obriga, ainda, a cumprir com as cláusulas do contrato de franquia celebrado com a "[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]", bem como o pagamento dos percentuais e valores devidos em virtude da Franquia, a serem custeados pela operação hoteleira.

6. AS OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO

6.1. Constituem obrigações do Condomínio com a Administradora:

- a)** Efetuar os pagamentos nos prazos acordados.
- b)** Garantir-lhe o livre acesso ao Condomínio e prestar toda assistência necessária ao bom desenvolvimento das atividades de Administradora.
- c)** Não interferir nas rotinas administrativas e operacionais desenvolvidas pela Administradora, bem como manter o Condo-Hotel dentro dos padrões da marca, promovendo as adequações necessárias para mantê-los.
- d)** Respeitar as decisões da Administradora, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Anual do exercício.
- e)** Adotar a designação fantasia definida pela Administradora para a identificação do Condo-Hotel, bem como submeter à aprovação a Administradora qualquer alteração ou sinalização interna ou externa do Condo-Hotel.
- f)** Outorgar à Administradora os instrumentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades, especificando os poderes e prazo de vigência de acordo com o disposto no presente Contrato.
- g)** Contratar e manter vigentes os seguros previstos na Convenção de Condomínio, bem como outros indicados pela Administradora.
- h)** Recolher, nos prazos da lei, dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigada pela legislação vigente.

MINUTA

6.2. Adicionalmente às obrigações acima indicadas, compete ao Condomínio, durante a vigência do Contrato, manter os termos da Convenção de Condomínio compatíveis com o aqui disposto.

6.3. A Contratante deverá seguir as diretrizes, regras e decisões emanadas da Contratada, como condição essencial para o sucesso do objeto deste Contrato, desde que tais regras estejam de acordo com a legislação aplicável, sendo expressamente vedado ao Condomínio e/ou a qualquer um dos condôminos, bem como à SCP e aos Sócios Participantes, intervir no modelo de gestão e operação implementados pela Contratada, vedação esta que é estendida aos membros do conselho, ao síndico ou subsíndico, aos proprietários das unidades autônomas, que por suas vezes, não terão qualquer autoridade sobre os funcionários do Condomínio, independentemente de registro na SCP ou no Condomínio, sob pena de responderem pessoalmente pelas respectivas obrigações decorrentes da administração.

7. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ANUAL

7.1. A Administradora elaborará, anualmente, Previsão Orçamentária, que deverá ser encaminhada ao síndico e ao Conselho Diretivo do Condomínio, em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação dantes da Assembleia que visa a aprovação da Previsão Orçamentária.

7.1.1. Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto nela constante, a Administradora continuará administrando o Condomínio com base na previsão orçamentária do ano anterior, corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste Contrato.

7.2. Havendo necessidade de despesas e desembolsos condominiais extraordinários, a Administradora poderá convocar uma Assembleia Geral extraordinária de condôminos, para deliberar sobre a matéria, caso o síndico, ciente da situação, não o faça. Alternativamente, poderá a Administradora, após deliberação em assembleia, utilizar valores do Fundo de Reserva Condominial.

8. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

MINUTA

8.1. As demonstrações contábeis realizadas pelos empregados do Condomínio sob a supervisão da Administradora ou da administradora no exercício de suas funções, deverão ser apresentados aos membros do Corpo diretivo do Condomínio, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende realizar a assembleia.

8.2. Uma vez aprovado em Assembleia, o relatório apresentado não poderá ser alvo de questionamentos futuros, sendo, pois, atestado como verdadeiro, correto e completo.

9. DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS

9.1. As áreas e bens de propriedade e uso comuns do Condomínio, tais como restaurante, lavanderia, garagem, sala(s) de eventos e telefonia poderão ser cedidas pelo Condomínio, após aprovação em Assembleia, a título gratuito ou oneroso, a terceiros e/ou à própria Administradora, com o intuito de serem mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.

9.2. Quando a locação for feita a terceiros, caberá à Administradora definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam mantidos os padrões da marca.

10. DOS SEGUROS

10.1. Os seguros a seguir elencados deverão ser contratados pelo Condomínio, as suas expensas:

a) Seguro patrimonial abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio, raio e explosão, tumulto, danos elétricos, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques e tubulações ou outros sinistros que causam destruição no todo ou em parte do Condomínio;

b) Seguro de responsabilidade civil com cobertura de responsabilidade civil empregador;

c) Seguro no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do Condo-Hotel, assegure o pagamento: (i) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o Condo-Hotel; (ii) de

MINUTA

todas as despesas incorridas para o condo-Hotel; (iii) das remunerações fixadas neste instrumento; (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

10.1.1. As despesas com a contratação dos seguros acima mencionados serão consideradas despesas condominiais ordinárias.

10.2. O Condomínio declara que é de seu conhecimento que o seguro de que trata o a alínea "a" do item 10.1., acima, deverá ser contratado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assinatura do presente Contrato. O condomínio declara, ainda, que os seguros de que trata o item 8.1 deverão ser contratados e mantidos em pleno vigor pelo Síndico durante todo o prazo de vigência do presente Contrato.

10.3. Além dos seguros previstos nesta cláusula 10, a Administradora poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional para atender as especificações da Marca.

11. DA RESOLUÇÃO

11.1. Qualquer infração às cláusulas ou condições ensejará à parte lesada o direito de resolver o Contrato, sem prejuízo das reivindicações legais e contratuais cabíveis, desde que, a parte infratora seja notificada para sanar o vício apontado e não o faça, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de recebimento da notificação.

11.2. Em caso de rescisão antecipada do presente contrato por motivo injustificado, ficará a parte ensejadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa, o percentual de [•]% ([percentual por extenso]) do valor da remuneração total que lhe seria devida durante o prazo contratual remanescente, sendo a referida multa limitada ao valor máximo de R\$ [•] ([valor por extenso]) por apartamento.

11.2.1. Para fins de cálculo da penalidade disposta no item 11.2 acima, o percentual ali indicado será debitado do resultado da multiplicação do número de meses restantes para o término do presente Contrato pela média da remuneração da Administradora nos 12 (doze) meses anteriores à resolução. Ainda, para fins de cálculo, o valor das remunerações será corrigido pelo IPCA, desde a data do recebimento pela

MINUTA

administradora até o último dia do mês anterior ao vencimento da multa.

11.2.2. Caso a resolução do Contrato ocorra antes dos 12 (doze) primeiros meses, contados da data de emissão da primeira nota fiscal de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, a média da remuneração total será apurada de acordo com a previsão orçamentária anual.

12. DO TÉRMINO DO CONTRATO

12.1. Ao término do presente Contrato, independentemente da razão, serão adotadas as seguintes providências:

a) A Administradora, em até [•] (prazo por extenso) dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao Condomínio um demonstrativo contábil, incluindo quantias eventualmente devidas pelas Partes. Para tanto, o Condomínio se compromete a manter o acesso da Administradora pelo prazo supramencionado, aos registros, documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais.

b) A Administradora renunciará aos poderes que lhe forem outorgados pelo presente instrumento e eventuais procurações que lhe forem outorgadas nos termos deste Contrato e comunicará o fato a terceiros a quem possa interessar.

c) A Administradora disponibilizará ao Condomínio os livros, documentos e registros a este pertencentes.

d) A Administradora, em conjunto com o Síndico ou preposto por ele indicado, vistoriará o Condomínio, lavrando-se, ao final, o respectivo termo de vistoria.

e) A administradora desconectará o banco de dados do software de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao Condomínio todas as informações contábeis referentes ao período em que administrou o empreendimento.

f) O Condomínio devolverá à Administradora toda e qualquer propriedade intelectual da Administradora e da Marca que estejam em

MINUTA

seu poder, no prazo de [•] (prazo por extenso) antes do término do Contrato, sob pena de multa de [•]% ([percentual por extenso]) da remuneração mensal da Administradora, no tocante a todas as suas atividades.

13. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO

13.1. As partes expressamente pactuam que o presente contrato não gerará qualquer vínculo empregatício de qualquer natureza, entre a Administradora e O Condomínio.

13.2. A Administradora, expressamente declara ser a única responsável por seus empregados, prepostos, encarregados, não sendo cabível qualquer responsabilização do Condomínio, seja solidária ou subsidiariamente, perante qualquer órgão da atividade estatal, em esfera administrativa ou judicial, sob qualquer aspecto legal ou jurisprudencial. Doutra banda, os funcionários contratados pelo Condomínio serão de responsabilidade dele, o Condomínio, para fins de responsabilidade trabalhista, civil, administrativa, fiscal ou qualquer outra que venha a incorrer.

13.2.1. Comprometem-se as partes, em caso de demanda judicial, solicitar a imediata exclusão do polo passivo da parte que figurar no processo de forma ilegítima.

13.3. As partes se comprometem a se isentar, se defender e indenizar reciprocamente pelas perdas, danos, obrigações, processos sejam eles judiciais, administrativos ou arbitrais, autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e/ou periciais, custas judiciais e desembolsos incorridos em virtude de qualquer falsidade, insuficiência, omissão, erro, inadequação ou inexatidão de declarações prestadas relacionadas ao presente Contrato.

14. DA CONFIDENCIALIDADE

14.1. O presente Contrato é celebrado sob cláusula de confidencialidade, sendo vedada a divulgação de toda e qualquer informação, conclusão ou elemento outro relacionado com o seu objeto, 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, bem como demais

MINUTA

informações comerciais ou "know-how" e outros negócios que não são de conhecimento público) e quaisquer cópias ou registros dos mesmos, 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.

14.2. 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.

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

14.4. 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.

14.5. Cada uma das Partes se obriga por si, por seus administradores, empregados, prepostos, a qualquer título, e comitentes, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data de extinção do contrato, a manter sob sigilo, independentemente de serem privilegiáveis ou não.

14.6. 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 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 sanções cabíveis.

15. INADIMPLEMENTO E PENALIDADES

MINUTA

15.1. A Infração de qualquer cláusula ou condição prevista neste Instrumento por qualquer uma das Partes, desde que devidamente notificada a parte inocente, previamente, e não proceda com a correção e/ou não justifique no prazo máximo de [•] [(prazo por extenso)] dias do recebimento da notificação, sujeitará a mesma as seguintes penalidades:

- (i) Rescisão do Contrato; e
- (ii) Aplicação de multa rescisória no valor de R\$ [•] [(valor por extenso)].
- (iii) Ressarcimento por todas as perdas e danos comprovadamente sofridos.

16. DA CESSÃO

16.1. Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo [•] [(prazo por extenso)] dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente Contrato, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas.

16.2. A Administradora poderá ceder seus direitos e obrigações independentemente de anuência do Condomínio, desde que entre empresas do mesmo grupo econômico, seja ela total ou parcial, em caráter permanente ou temporário.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O contrato será regido e interpretado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

17.2. 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.

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

MINUTA

17.4. Se qualquer item ou disposição deste Contrato for considerado por uma autoridade governamental como sendo inválidas, ilegal ou inaplicável, todos os demais itens e disposições deste Contrato deverão permanecer válidos. Caso qualquer item ou disposição seja considerado inválido, ilegal ou inaplicável, as Partes deverão negociar a modificação deste contrato para manter a intenção original das Partes.

17.5. Exceto quando de outra forma expressamente previsto neste Contrato, nenhuma renúncia, rescisão e/ou dispensa aos termos deste Contrato ou qualquer declaração, garantia a outros termos ou disposições aqui previstas, será vinculante para as Partes.

17.6. Qualquer concessão ou tolerância de qualquer das Partes pelo (i) não cumprimento, ou cumprimento parcial, pela outra, de qualquer obrigação relacionada a este Contrato, (ii) não exigência de adimplemento da obrigação, ou ainda, (iii) a admissão de cumprimento de obrigação de forma diversa da prevista neste Contrato, será considerada mera liberalidade, não constituindo, tácita ou implicitamente, em novação, precedente invocável, alteração tácita de seus termos, renúncia de direitos, remição de obrigações e nem direito adquirido pela outra Parte.

17.7. As referências neste instrumento a cláusulas, itens e subitens correspondem sempre aos do presente Contrato, salvo quando expresse o contrário.

17.8. Nos casos de divergências e discrepâncias existentes entre este instrumento e a proposta apresentada pela Contratada, prevalecerão os termos e condições deste Contrato.

18. DO FORO

18.1. As partes contratantes elegem o foro da comarca do **Ariquemes/RO**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes, para nele serem dirimidas as dúvidas e interpretações de qualquer das estipulações deste contrato, ou para exigir seu cumprimento, pelo que, a parte sucumbente pagará todas as despesas processuais e honorários advocatícios, estes de logo fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor o valor da causa.

MINUTA

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos de direitos, juntamente com as testemunhas instrumentárias adiante qualificadas.

Ariquemes/RO, [dia] de [mês] de 202[•].

CODOMÍNIO: _____
CONDOMÍNIO

ADMINISTRADORA: _____
PASSARGADA ADMINISTRADORA DE HOTEL LTDA

Testemunhas:

Nome:
CPF/MF:

Nome:
CPF/MF:

ATA DE ASSEMBLEIA

ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO E DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DE OBRA DO IBIS ARIQUEMES

Aos [dia] dias do mês de [mês] do ano de 2025 ([data]), às 18:30, em [.] convocação, reuniram-se em assembleia, de forma virtual, todos os condôminos-adquirentes, custeadores do condomínio de obra do **CONDOMÍNIO DE OBRA IBIS ARIQUEMES**, cuja construção será desenvolvida no regime incorporação à preço de custo ("condomínio fechado"), sob o terreno denominado de Lote 10/12 do Loteamento "Setor 01", com matrícula nº 41.770 perante o 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO, localizado na Avenida Capitão Silvio, 2687, Impar, Ariquemes/RO, CEP: 76.870-011, devidamente convocados em [data], com a devida antecedência, mediante envio de comunicado eletrônico via E-mail e WhatsApp cadastrado de todos os adquirentes, para deliberação da matéria da seguinte ORDEM DO DIA:

- A. Instalação e Constituição do Condomínio de Obra;
- B. Eleição de Síndico e de 03 (três) membros do Comissão de Representantes; e
- C. Demais assuntos de interesse geral.

I- DAS DELIBERAÇÕES:

A Dra. [Nome Completo], advogada que foi contratada para dar suporte nos trabalhos de instalação e constituição do Condomínio de Obra Ibis Ariquemes iniciou a Assembleia abrindo o espaço para que os presentes se candidatassem à presidência da mesa. O Sr. [Nome Completo] se candidatou a presidência da Assembleia e todos os presentes aprovaram a sua candidatura. Em seguida, ele escolheu a Dra. [Nome Completo] para secretariar os trabalhos. Escolhidos presidente e secretaria, deu-se continuidade a assembleia com a discussão da ORDEM DO DIA:

1) Aprovação da Instalação e Constituição do Condomínio de Obra: A Dra. [Nome Completo] repassou algumas informações sobre os ritos legais para a instalação e constituição de um Condomínio Especial de Obra e sobre suas consequências jurídico-legais. Não havendo nenhuma dúvida sobre a temática, uma vez aberta a votação, foi **APROVADA** pela [quórum] dos condôminos-adquirentes presentes a instalação e constituição do Condomínio De Obra do IBIS ARIQUEMES. Sequencialmente, abriu-se para discussão o segundo tema da ordem do dia; **2) Eleição do Síndico e Comissão de Representantes:**

Inicialmente, a Dra. [Nome Completo] explicou as atribuições do síndico e da Comissão de Representantes, destacando os seus papéis no desenvolvimento e fiscalização da obra. Além disso, reforçou a necessidade de candidatura de ao menos 03 (três) membros para formação da Comissão de Representantes. Por fim, a Dra. [Nome Completo] sugeriu que a votação fosse dividida em 02 etapas: a eleição do síndico e, em ato subsequente, a eleição da Comissão de Representantes. Como todos os condôminos-adquirentes presentes concordaram com essa divisão, iniciou-se a votação com eleição do síndico. Finalizada a exposição, foi franqueado o espaço para candidaturas e, apenas o Sr. [Nome Completo] se candidatou ao cargo. Sem mais manifestações de candidatos, uma vez aberta a votação, foi **eleito por [quórum] dos presentes** o Sr. [Nome Completo], inscrito no CPF/MF sob o nº [.] , para o mandato de síndico do CONDOMÍNIO DE OBRA IBIS ARIQUEMES, pelo prazo de 02 (dois) anos, na forma do art. 1.347 do Código Civil, contados a partir da data de sua eleição, sendo autorizada a renovação por igual período. Em ato subsequente, foi aberto o espaço para as candidaturas para a composição da Comissão de Representantes, na forma do art. 50 da Lei n. 4.591/1964. Destarte, se candidataram os seguintes condôminos-adquirentes:

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrito no CPF sob o nº [.] , portador da cédula de identidade RG nº [.] - [órgão emissor], residente e domiciliado na [endereço completo], e-mail [.] ;

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrito no CPF sob o nº [.] , portador da cédula de identidade RG nº [.] - [órgão emissor], residente e domiciliado na [endereço completo], e-mail [.] ; e

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrito no CPF sob o nº [.] , portador da cédula de identidade RG nº [.] - [órgão emissor], residente e domiciliado na [endereço completo], e-mail [.] .

Aberta a votação, todos os condôminos-adquirentes que se candidataram como membros e suplentes da Comissão de Representantes foram **eleitos por unanimidade**. E, dando continuidade à Assembleia, não havendo mais itens deliberativos, passou-se ao item '03' da Ordem do Dia. **03) Demais assuntos de interesse geral:** A Dra. [Nome Completo] abriu espaço para que alguém que se interesse presente na assembleia, se proponha a tirar dúvidas e

discutir acerca das questões apresentadas ao empreendimento, mas como ninguém fez uso do espaço, a Assembleia foi dada como encerrada.

Eu, **[NOME COMPLETO]**, lavrei a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai por mim e pelo PRESIDENTE, devidamente assinada.

[NOME COMPLETO]

CPF/MF: [.]

Presidente

[NOME COMPLETO]

OAB/PE: [.]

Secretária

[NOME COMPLETO]

CPF/MF: [.]

Síndico eleito

[NOME COMPLETO]

CPF/MF: [.]

Membro da Comissão

[NOME COMPLETO]

CPF/MF: [.]

Membro da Comissão

[NOME COMPLETO]

CPF/MF: [.]

Membro da Comissão

MINUTA

INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA
DE PARTICIPAÇÃO ARIQUEMES
INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE
HOTÉIS SPE LTDA - SCP ARIQUEMES
INCORPORAÇÃO.

Pelo presente instrumento particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("Contrato"):

ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 59.981.078/0001-87, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob NIRE nº 26203540711, com sede estabelecida na Avenida Antônio de Góes, nº 742, Sala 702, Edf. Empresarial Jopin, Caixa Postal 009, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000, neste ato, devidamente representada por seu Administrador **Ricardo Nonato Silva de Sá**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, inscrito no CPF sob o nº 494.367.324-49, portador da cédula de identidade RG nº 9.741.601 - SDS/PE, com endereço profissional estabelecido na sede da empresa que ora representa ("**Sócia Ostensiva**" ou "**Ariquemes Incorporação**");

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrito no CPF sob o nº [.] , portador da cédula de identidade RG nº [.] - [órgão emissor], residente e domiciliado na [endereço completo] ("**Sócio Participante [nº]**" ou "**[Nome]**");

[NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrito no CPF sob o nº [.] , portador da cédula de identidade RG nº [.] - [órgão emissor], residente e domiciliado na [endereço completo] ("**Sócio Participante [nº]**" ou "**[Nome]**");

[...]

Sócio Participante [nº] e Sócio Participante [nº] serão, em conjunto, denominados "Sócios Participantes", e, juntamente com a Sócia Ostensiva, somente "Sócios", "Partes" ou "Contratantes".

MINUTA

1. Declarações dos Contratantes

1.1. Para melhor configuração do negócio jurídico aqui avençado, as contratantes, sob as penas da lei, declaram o seguinte: **a)** que têm entre si, justo e acordado, a constituição de uma Sociedade em Conta de Participação, que girará sob a denominação social pertencente à Sócia Ostensiva, que terá como objetivo o desenvolvimento do empreendimento imobiliário na forma de condomínio edilício, na modalidade de obra a preço de custo, denominado "**Hotel Ibis Ariquemes**", compreendendo a incorporação do terreno, a construção civil e a comercialização das unidades imobiliárias, conforme a legislação aplicável **b)** que eles, contratantes, declaram sob as penas da lei que não estão incurso em nenhum crime que os impeça de exercer as atividades mercantis descritas no item anterior; **c)** que a sociedade se subordinará, bem como será regida e administrada pela legislação aplicável e pelos seus estatutos a seguir avençados entre elas, tudo de acordo com as condições constantes das cláusulas que se seguem, as quais reciprocamente ajustam, aceitam, pactuam e outorgam e que obrigarão não somente a elas contratantes, mas, também, a seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

2. Nome, Sede, Objetivos, Prazo de Duração e Administração da Sociedade

2.1. A sociedade girará sob a denominação da Sócia Ostensiva **ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA** e será identificada como **ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA - SCP ARIQUEMES INCORPORAÇÃO**.

2.2. A sede social da sociedade será a da Sócia Ostensiva, qual seja: Avenida Antônio de Góes, nº 742, Sala 702, Edf. Empresarial Jopin, Caixa Postal 009, Pina, Recife, Pernambuco, CEP: 51.010-000.

2.3. A Sociedade em Conta de Participação terá como objetivo o desenvolvimento e a construção do empreendimento imobiliário na forma de condomínio edilício, na modalidade de obra a preço de custo, denominado "**Hotel Ariquemes**", compreendendo a incorporação do terreno, a construção civil e a comercialização das unidades

MINUTA

imobiliárias, a ser erigido no imóvel descrito como Fusão formada pelos Lotes 10 e 12, Áreas Especiais 03 do Loteamento "Setor 01", denominado "Lote 10/12", situado na cidade de Ariquemes/RO, com área de 2.723,32m² (dois mil, setecentos e vinte e três metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Avenida Capitão Silvio, com 55,24 metros; FUNDOS: Lotes 11 e 09, com 55,24 metros; LATERAL DIREITA: Lote 14, com 49,00 metros; LATERAL ESQUERDA: Lote 08, com 49,60 metros, devidamente registrado sobre a Matrícula nº 41.770 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Ariquemes/RO. A Sociedade desenvolverá seus objetivos através das atividades de: (i) Incorporação de empreendimentos imobiliários (CNAE 4110-7/00); (ii) Aluguel de imóvel residencial próprio em apart-hotel (CNAE 6810- 2/02); e (iii) Empresa de administração de recursos financeiros de terceiros (CNAE 6630-4/00).

2.4.0 objetivo da Sócia Ostensiva será o recebimento de valores decorrentes do resultado do Empreendimento e a utilização da sua expertise para realização da construção, e dos Sócios Participantes será participar exclusivamente nos lucros provenientes da exploração comercial do Empreendimento, nos termos e condições previstos neste contrato.

2.5.0 patrimônio especial da **ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA - SCP ARIQUEMES INCORPORAÇÃO** será de R\$ ([valor]) ([valor por extenso]), a ser distribuído entre a Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes da seguinte forma:

SÓCIO(A)	VALOR (R\$)
Sócia Ostensiva	R\$ ([valor])
Sócio Participante [nº]	R\$ ([valor])
Sócio Participante [nº]	R\$ ([valor])

2.6.0 prazo de duração da Sociedade em Conta de Participação corresponderá ao prazo necessário à consecução do objeto social, findo o qual será processada a sua liquidação.

MINUTA

- 2.7. Considerar-se-á findo o prazo de duração da Sociedade em Conta de Participação, e conseqüentemente processada a sua liquidação, com o término do fluxo de recebíveis decorrente da comercialização do Empreendimento ou do pagamento aos Sócios Participantes de suas participações no respectivo resultado e restituição do capital investido, ainda que este pagamento ocorra antes do término do fluxo de recebíveis do respectivo Empreendimento.
- 2.8. A sociedade será administrada pela Sócia Ostensiva, representada por sua administradora [NOME COMPLETO], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], inscrito no CPF sob o nº [.] , portador da cédula de identidade RG nº [.] - [órgão emissor], residente e domiciliado na [endereço completo], a quem caberá na forma da lei, a representação ativa e passiva da sociedade, o exercício da atividade que constitui o seu objeto social, e a responsabilidade da sociedade perante terceiros, pessoas físicas e jurídicas, de direito público e privado.

3. Aporte dos Sócios Participantes e Sua Participação nos Lucros da Sociedade

- 3.1. As contribuições dos Sócios Participantes para a formação do capital necessário à execução do Empreendimento serão realizadas em dinheiro, moeda legal, nacional e vigente no país.
- 3.2. Em contrapartida ao investimento realizado, a Sócia Ostensiva, o Sócio Participante 01 e o Sócio Participante 02 farão jus ao recebimento de uma participação nos percentuais de 16% (dezesesseis por cento), 49% (quarenta e nove por cento) e 35% (trinta e cinco por cento) respectivamente, proveniente do fluxo de recebíveis decorrente da comercialização do Empreendimento, que serão pagos mensalmente no 5º (quinto) dia de cada mês subsequente à apuração dos resultados, conforme a disponibilidade de caixa da Sociedade e ajuste entre as partes, na seguinte proporção:

SÓCIO (A)	PARTICIPAÇÃO NOS LUCROS (%)
Sócia Ostensiva	[.]%
Sócio Participante [nº]	[.]%
Sócio Participante [nº]	[.]%

MINUTA

4. Entrada de Novos Sócios e Cessão de Participações Societárias

- 4.1. A admissão de novos Sócios dependerá de deliberação unânime dos sócios aqui signatários.
- 4.2. Decorrente da possibilidade do ingresso de novos sócios na sociedade, poderá surgir a necessidade da realização de aditivos, alterações contratuais e/ou consolidação do contrato social, inclusive no tocante à consolidação e alteração do patrimônio especial, instrumentos que os Sócios desde já concordam em sua elaboração no tempo e na forma que melhor atender às necessidades de adequação jurídica da sociedade junto aos órgãos públicos, ficando de logo ajustado que os Sócios Participantes autorizam e outorgam poderes gerais para que a Sócia Ostensiva pratique todos atos e firme todos os documentos necessários a implementar estas eventuais adequações.
- 4.3. A depender do momento em que se realizar a adesão de novos sócios à sociedade, e da execução dos investimentos captados no Empreendimento, a participação dos Sócios Participantes nos resultados do Empreendimento será definida no momento seu ingresso na sociedade, podendo, inclusive, ser desigual, mesmo que os investimentos realizados pelos respectivos Sócios Participantes sejam iguais em valor e forma de desembolso. É, portanto, permitida a participação desproporcional nos lucros da Sociedade.
- 4.4. A transferência de quotas dos Sócios somente poderá ser feita a outro Sócio. Caso o outro Sócio não tenha interesse na aquisição das quotas do Sócio alienante, a transferência poderá ser feita a terceiros nas mesmas condições ofertadas aos outros Sócios, desde que o novo Sócio Participante seja aceito pela Sócia Ostensiva, devendo a transferência de quotas ser objeto de alteração contratual, não provocando qualquer influência no patrimônio especial da sociedade ora constituída.

5. Responsabilidade dos Sócios

- 5.1. As responsabilidades decorrentes do exercício da atividade que constitui o objeto social da sociedade, especialmente quanto à

MINUTA

responsabilidade técnica e cível relativos à construção civil e vícios redibitórios, cabe única e exclusivamente à Sócia Ostensiva, renunciando ela, Sócia Ostensiva, através do presente instrumento e na melhor forma de direito, a toda e qualquer ação de regresso contra os Sócios Participantes, seja de natureza civil, previdenciária, trabalhista ou ainda tributária e fiscal decorrentes de autuações fiscais decorrentes do desenvolvimento das atividades provenientes do presente negócio ou de qualquer outra natureza, em decorrência de responsabilidades que lhe seja imputada pelo exercício da atividade de construção civil que constitui o objeto social da sociedade.

- 5.2. Fica convencionado que os Sócios Participantes não poderão ser responsabilizados perante terceiros pelas obrigações contratuais e legais ou delas decorrentes e assumidas pela Sócia Ostensiva, principalmente as de natureza fiscal, tributária, trabalhista e previdenciária, exceto se tomar parte nas relações da Sócia Ostensiva com terceiros, salvo as decorrentes para a efetivação do objeto social do presente instrumento e terá a defesa assumida pela Sócia Ostensiva, que imputará qualquer despesa para tal fim nas despesas operacionais da obra.
- 5.3. Por força das disposições legais vigentes, a Sócia Ostensiva se compromete a contabilizar as operações relativas à Sociedade em Conta de Participação na sua escrituração de forma a constituir um patrimônio especial.
- 5.4. A Sócia Ostensiva se compromete a elaborar, trimestralmente, o balanço patrimonial e a demonstração de resultados da Sociedade em Conta de Participação, apartados da sua escrituração contábil e apresentar aos Sócios Participantes.

6. Disposições Gerais

- 6.1. Os lucros e perdas apurados de acordo com a demonstração de resultados mencionado na cláusula antecedente, poderão ser distribuídos de forma desproporcional conforme faculta a Lei nº 10.406, de 10/01/2002.

MINUTA

- 6.2. A falência, morte ou interdição de qualquer dos Sócios Participantes não acarretará a dissolução da sociedade que permanecerá com os sócios remanescente e os herdeiros e/ou sucessores do sócio falido, morto ou interdito.
- 6.3. A sociedade será liquidada quando da consecução do objeto social e a sua liquidação, na forma da lei, será efetivada através da prestação de contas final pela Sócia Ostensiva aos Sócios Participantes.
- 6.4. Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos com base nos dispositivos contidos nos artigos 991 a 996 do Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
- 6.5. Fica eleito o foro da Comarca de Uberlândia/MG, como o único competente para dirimir e resolver toda e qualquer dúvida deste contrato ou com ele relacionado, com expressa renúncia pelos sócios a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 01 (uma) via, na presença das testemunhas que a tudo assistiram e presenciaram.

Recife/PE, [data].

Sócios:

ARIQUEMES INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA

Ricardo Nonato Silva de Sá

[NOME COMPLETO]

MINUTA

[NOME COMPLETO]

Administradora:

[NOME COMPLETO]

TESTEMUNHAS:

NOME:
CPF:

NOME:
CPF: