

Anexo VI

CICs

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES,
QUE ENTRE SI CELEBRAM DACAL
PARTICIPAÇÕES LTDA. E PEDRA DO REINO
INVESTIMENTOS LTDA E VÉRTICE IMÓVEIS
LTDA.**

I- DAS PARTES

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE, DACAL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 39.266.388/0001-02, com sede estabelecida na Rua Bela Manhã, nº 1424 W, bairro Bandeirantes, município de Lucas do Rio Verde/MT, CEP 78.455-000, neste ato, devidamente representada por DIRCE JACINTA HOFFMANN FRANZ, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade nº RG 206157083/SSP/RJ, inscrita no CPF/MF sob n.º 753.052.599-91, com endereço profissional comum ao da sociedade que ora representa, e-mail discefranz@gmail.com, doravante denominada "Proprietária" ou "Primeira Permutante".

De outro lado, como **SEGUNDAS PERMUTANTES** (doravante referidas, sempre em conjunto, mas no singular, como "Desenvolvedora" ou "Segunda Permutante"):

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

- **VÉRTICE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.935.161-0001-81, com sede estabelecida na Rua Nilo Peçanha, nº 82, bairro de Santo Antônio, município de Garanhuns/PE, CEP 55.295-060, neste ato, devidamente representada por seu Sócio Administrador **RICARDO NONATO SILVA DE SÁ**, brasileiro, casado em comunhão universal de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 494.367.324-49, Cédula de Identidade nº 9.741.601 SDS/PE, residente e domiciliado na Rua Itaúbas, nº

83 - Q39, L21, Jardim Aurora, município de Sorriso/MT, CEP 78.890-000, e-mail rnonatos@hotmail.com, doravante denominada "VÉRTICE".

Primeira Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidas, 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: **LOTE 10A, da Quadra 02, com área de 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados), resultante da fusão dos Lotes 08, 09 e 10, situado na Avenida Universitária, Loteamento Parque das Emas II, município de Lucas do Rio Verde/MT,** com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Avenida Universitária; LESTE: Rua dos Guarás; SUL: Lotes 05^a e 12; OESTE: Lote 11. Elementos do Perímetro: FRENTE: Avenida Universitária, medindo 45,00metros, 90°00'00"; FUNDOS: Lotes 05^a e 12, medindo 45,00 metros, 90°00'00"; LADO DIREITO, de quem do imóvel olha para a Avenida Universitária: Rua dos Guarás, medindo 40,00 metros, 90°00'00"; LADO ESQUERDO: Lote 11, medindo 40,00 metros, 90°00'00". Imóvel devidamente registrado sob a Matrícula nº 41.774 do Registro de Imóveis Lucas do Rio Verde/MT ("Imóvel").

B. Considerando que a Segunda Permutante é Sociedade constituída para promover a edificação no Imóvel de um empreendimento **exclusivamente hoteleiro**, em condomínio pro diviso, **sob regime de condomínio fechado ou incorporação 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 dos Imóveis pela Segunda Permutante, o que ora se formaliza, através deste negócio jurídico de permuta na modalidade permuta física de imóvel por área construída.

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

E. Considerando os termos do Instrumento Particular de Opção de Permuta de Bens Imóveis, celebrado entre Dacal Participações Ltda, Pedra do Reino Investimentos Ltda e VHM Realizações Imobiliárias e Participações Ltda, em 08 de agosto de 2023, o qual 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 possuidora do Imóvel descrito nas Considerações iniciais deste instrumento celebra a permuta do referido Imóvel por unidades a serem edificadas pela Segunda Permutante nos Imóveis, 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 de Lucas do Rio Verde/MT.

1.2. A Primeira Permutante declara que o Imóvel:

1.2.1. 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 os Imóveis, nem a Primeira Permutante tem dívidas capazes de ocasionar a sua insolvência, especialmente de natureza cível, fiscal, ambiental e/ou trabalhista e/ou previdenciária, como expressamente e sob as penas da lei declara a Primeira Permutante, por si e pelos antecessores dominiais.

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

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

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

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

1.3. As partes ajustam que, cumpridas as Condições Precedentes, e o Empreendimento venha a ser desenvolvido, será realizada a transmissão de 20% (vinte por cento) da propriedade dos imóveis para a Segunda Permutante ao valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), passando a Primeira e a Segunda Permutante figurarem como co-permutantes perante a SPE e ao Condomínio.

1.4. Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o equivalente a 10% (dez por cento) da totalidade das unidades autônomas, ou seja, **10 (dez) unidades autônomas**, quais sejam: 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810, sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades **não custeadoras**.

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

1.4.2. A Primeira e a Segunda Permutantes ficam impedidas de comercializar 50% (cinquenta por cento) de suas unidades até que sejam comercializadas 100% (cem por cento) das unidades custeadoras do Empreendimento, sob pena de multa equivalente a 20% (vinte por cento) do preço de tabela de comercialização das unidades, por cada unidade comercializada, sendo a multa exigível por meio de ação própria de execução, caso não haja o pagamento espontâneo ou voluntário no prazo de 10 (dez) dias corridos após o recebimento de notificação extrajudicial.

2. DO EMPREENDIMENTO

2.1. O Empreendimento a ser edificado nos Imóveis terá destinação exclusivamente hoteleira, a ser denominado **HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, em condomínio *pro diviso*.

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

2.2. O prazo de construção do Empreendimento será de **42 (quarenta e dois) meses**, a contar da data de expedição da licença de construção pela prefeitura de Lucas do Rio verde/MT. 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.

2.3. 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 **12 (doze) pavimentos**, sendo um pavimento térreo, mezanino e 10 pavimentos tipo, com 10 (dez) unidades em cada andar. Assim, terá o total de **100 (cem) unidades**, das quais **30 (trinta) unidades** 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 **50 (cinquenta) vagas**, na modalidade de uso rotativo, sendo 01 (uma) vaga para portadores de necessidades especiais e 03 (três) vagas para idosos.

2.6. Serão as unidades custeadoras e não custeadoras:

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS		
PRIMEIRA PERMUTANTE	10%	10 UNIDADES LOCALIZADAS NO OITAVO ANDAR: 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810
SEGUNDA PERMUTANTE	20%	10 UNIDADES LOCALIZADAS NO SEXTO ANDAR: 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609 e 610 10 UNIDADES LOCALIZADAS NO TERCEIRO ANDAR: 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 310;
UNIDADES CUSTEADORAS		
101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109 e 110; 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209 e 210; 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409 e 410; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510; 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 e 710; 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909 e 910; 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 e 1010.		

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 de mercado, no entanto, fica desde já ajustado que não poderá haver qualquer variação na permuta definida ou diminuição da área total das unidades da Primeira Permutante ou redução de área de qualquer das unidades da Primeira Permutante que inviabilize seu uso ou desvalorize a unidade.

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.

3. DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE

3.1. Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante a Prefeitura do município de Lucas do Rio Verde/MT, bem como nos demais órgãos competentes.

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Realizar a comercialização do Empreendimento.

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

3.11. 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. Caso a Segunda Permutante deixe de cumprir com suas obrigações empresariais e tal inadimplência venha a causar

prejuízo à Primeira Permutante, esta será responsável por todos os danos, perdas e despesas decorrentes, incluindo, mas não se limitando a, multas, juros, encargos legais e honorários advocatícios.

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

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. As Partes acordam, desde já, que **PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA** e **VÉRTICE IMÓVEIS LTDA** constituirão Sociedade de Propósito Específico - SPE, para a qual serão cedidos todos os direitos e obrigações deste Contrato.

7.2. 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 dos Imóveis 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, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Segunda Permutante.

9. DO MANDATO

9.1. Por este instrumento e na melhor forma de direito, a Proprietária outorga à Desenvolvedora, 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 os Imóveis 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 os Imóveis livres de quaisquer Ônus, inclusive e não só isso, com todo e qualquer tributo, taxa, contribuição incidente sobre os Imóveis devidamente quitados.

11.4. 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.

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 abaixo indicados ou enviadas por e-mail:

PRIMEIRA PERMUTANTE:

DACAL PARTICIPAÇÕES LTDA.

Endereço: Rua Bela Manhã, nº 1424 W, bairro Bandeirantes, município de Lucas do Rio Verde/MT, CEP 78.455-000

A/C: DIRCE JACINTA HOFFMANN FRANZ

E-mail discefranz@gmail.com

SEGUNDA PERMUTANTE:

PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA

Endereço: Rua Coronel Francisco Galvão, S/N, Caixa Postal 159, bairro de Piedade, município de Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.400-190

A/C: FELIPE HAECKEL D'ÁVILA ALMEIDA GOMES

E-mail felipehdl@hotmail.com

VÉRTICE IMÓVEIS LTDA

Endereço: Rua Nilo Peçanha, nº 82, bairro de Santo Antônio, município de Garanhuns/PE, CEP 55.295-060

A/C: RICARDO NONATO SILVA DE SÁ

E-mail rnonatosa@hotmail.com

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 dos Imóveis, Lucas do Rio Verde/MT, 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.

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

Lucas do Rio Verde/MT, 19 de agosto de 2024.

PRIMEIRA PERMUTANTE:	DACAL PARTICIPACOES	Assinado de forma digital por DACAL PARTICIPACOES
	LTDA:39266388000102	LTDA:39266388000102 Dados: 2024.08.22 09:08:48 -04'00'
	DACAL PARTICIPAÇÕES LTDA.	
SEGUNDA PERMUTANTE:	FELIPE HAECKEL D	Assinado de forma digital por FELIPE HAECKEL D AVILA ALMEIDA
	AVILA ALMEIDA	GOMES:03256039448 Dados: 2024.08.22 16:23:10 -03'00'
	GOMES:03256039448	
	PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA	
	RICARDO NONATO SILVA	Assinado de forma digital por RICARDO NONATO SILVA DE
	DE SA:49436732449	SA:49436732449 Dados: 2024.08.22 10:48:02 -03'00'
	VÉRTICE IMÓVEIS LTDA	

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: DACAL PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 39.266.388/0001-02, com sede estabelecida na Rua Bela Manhã, nº 1424 W, bairro Bandeirantes, município de Lucas do Rio Verde/MT, CEP 78.455-000, neste ato, devidamente representada por DIRCE JACINTA HOFFMANN FRANZ, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade nº RG 206157083/SSP/RJ, inscrita no CPF/MF sob n.º 753.052.599-91, com endereço profissional comum ao da sociedade que ora representa, e-mail discefranz@gmail.com.

OUTORGADAS: PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/0001-81, com sede estabelecida na Rua Coronel Francisco Galvão, S/N, Caixa Postal 159, bairro de Piedade, município de Jaboatão dos Guararapes/PE, CEP 54.400-190, neste ato, devidamente representada por seu Sócio Administrador, FELIPE HAECKEL D'ÁVILA ALMEIDA GOMES, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.560.394-48, portador da Cédula de Identidade nº 5.608.120 SSP/PE, com endereço comum ao da sociedade que ora representa, e-mail felipehdl@hotmail.com; e **VÉRTICE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.935.161-0001-81, com sede estabelecida na Rua Nilo Peçanha, nº 82, bairro de Santo Antônio, município de Garanhuns/PE, CEP 55.295-060, neste ato, devidamente representada por seu Sócio Administrador **RICARDO NONATO SILVA DE SÁ**, brasileiro, casado em comunhão universal de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 494.367.324-49, Cédula de Identidade nº 9.741.601 SDS/PE, residente e domiciliado na Rua Itaúbas, nº 83 - Q39, L21, Jardim Aurora, município de Sorriso/MT, CEP 78.890-000, e-mail rnonatosa@hotmail.com.

IMÓVEL: LOTE 10A, da Quadra 02, com área de 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados), resultante da fusão dos Lotes 08, 09 e 10, situado na Avenida Universitária, Loteamento Parque das Emas II, município de Lucas do Rio Verde/MT, com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Avenida Universitária; LESTE: Rua dos Guarás; SUL: Lotes 05^a e 12; OESTE: Lote 11. Elementos do Perímetro: FRENTE: Avenida Universitária, medindo 45,00 metros, 90°00'00"; FUNDOS: Lotes 05^a e 12, medindo 45,00 metros, 90°00'00"; LADO DIREITO, de quem do imóvel olha para a Avenida Universitária: Rua dos Guarás, medindo 40,00 metros, 90°00'00"; LADO ESQUERDO: Lote 11, medindo 40,00 metros, 90°00'00". Imóvel devidamente

registrado sob a Matrícula nº 41.774 do Registro de Imóveis Lucas do Rio Verde/MT

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 figurem a Proprietária (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.

Lucas do Rio Verde/MT, 19 de agosto de 2024.

OUTORGANTE:

DACAL PARTICIPACOES
LTDA:39266388000102

Assinado de forma digital por DACAL PARTICIPACOES
LTDA:39266388000102
Dados: 2024.08.22 09:09:12 -04'00'

DACAL PARTICIPAÇÕES LTDA

MEMORIAL DESCRITIVO

IBIS PLAZA LUCAS DO RIO VERDE – MATO GROSSO

REVISÃO 00

2023

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	3
2. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO	3
3. DESCRIÇÃO DO TERRENO	4
4. ATENDIMENTO AS NORMAS TÉCNICA APLICÁVEIS AO PROJETO	5
4.1. REGULAMENTOS TÉCNICOS DE ÓRGÃOS OFICIAIS	5
5. PREMISSAS ESPECÍFICAS DO PROJETO	5
5.1. PROJETO E DIMENSIONAMENTO DAS SAÍDAS DE EMERGÊNCIAS	5
5.2. TRÁFEGO DE ELEVADORES	6
5.3. PREMISSAS DE SEGURANÇA NO USO E OPERAÇÃO	7
6. ESPECIFICAÇÕES SOB RESPONSABILIDADE DO PROJETO DE ARQUITETURA	7
6.1. CONTROLES DE ACESSO	7
6.1.1. Acessos de Veículos	7
6.1.2. Controle de acesso e intrusão	8
6.1.3. Elevadores	8
6.1.4. Fechaduras Eletrônicas	8
6.1.5. Portas Corta-Fogo	8
6.2. ESQUADRIAS	9
6.3. ESPECIFICAÇÕES DE REVESTIMENTOS E PISOS	9
6.3.1. PAREDES EXTERNAS	11
6.3.2. PAREDES INTERNAS	11
6.3.3. PISOS INTERNOS	11
6.3.4. PISOS EXTERNOS	12
6.4. COBERTURAS E FORROS	12
6.4.1. PEÇAS EM GRANITO OU MÁRMORE	12
6.5. LOUÇAS E METAIS	13
7. CONSTRUÇÃO	14

7.1.	ESTRUTURA E FUNDAÇÕES.....	15
7.2.	ALVENARIA.....	15
7.3.	VEDAÇÕES.....	15
7.4.	INSTALAÇÃO ELÉTRICA E DE LÓGICA.....	15
7.5.	AR-CONDICIONADO E EXAUSTÃO	16
7.6.	ELEVADORES.....	16
7.7.	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS	16
8.	VIDA ÚTIL DO PROJETO	17
9.	ALTERAÇÕES DE PROJETO E ESPECIFICAÇÕES	17
10.	IMAGENS DE REFERÊNCIA - PROJETO ARQUITETÔNICO	19

1. INTRODUÇÃO

Este memorial apresenta as premissas e considerações de projeto de Arquitetura referentes ao empreendimento Ibis Plaza Lucas do Rio Verde, cujo RRT (Registro de Responsabilidade Técnica registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo é datado de DD/MM/AA. Esta data define o início do projeto, o qual atende às normas técnicas e regulamentos pertinentes nas suas versões publicadas e em vigor nesta data.

2. FICHA TÉCNICA DO EMPREENDIMENTO

- Localização: Lote Urbano 10-UA, quadra N°2, situado no loteamento denominado Parque das Emas II, no município de Lucas do Rio Verde, estado do Mato Grosso.
- Protocolo de Aprovação: Pendente
- Matrícula do Imóvel: Pendente
- Tipo de uso: Hoteleiro
- Número total de pavimentos: 12
- Altura da edificação do nível da via pública até o piso do pavimento onde não há mais ocupação: 36,60m
- Número de pavimentos tipo: 12 pavimentos, dos quais 5 pavimentos são referentes ao tipo 1 e 5 pavimentos referentes ao tipo 2.
- Existência de pavimento de cobertura com uso coletivo: Não
- Número de subsolos: 0
- Ambientes:

TABELA DE AMBIENTES	
PAVIMENTO	AMBIENTE
TÉRREO	BACK OFFICE (1), CALÇADA (1), CIRCULAÇÃO (3), COPA E DESCANSO (1), COZINHA (1), ESCADA DE EMERGÊNCIA (1), GÁS (1), GERADOR (1), LIXO (1), LOBBY (1), LOCKERS (1), MALEIRO (1), RECEPÇÃO (1), RESTAURANTE (1), ROUPA LIMPA (1), ROUPA SUJA (1), TRANSFORMADOR (1), VESTIÁRIO FEM. (1), VESTIÁRIO MASC. (1), WC PCD F. (1), WC PCD M. (1)
1º ANDAR MEZANINO	ADMINISTRAÇÃO (1), ALMOXARIFADO (2), ANTECÂMARA (2), CIRC. (2), CIRCULAÇÃO (1), CPD (1), DEPÓSITO (1), FOYER (1), GERÊNCIA (1), MANUTENÇÃO (1), SALA DE EVENTOS 1 (1), SALA DE EVENTOS 2 (1), SALA DE GINÁSTICA (1), WC PCD F. (1), WC PCD M. (1)
2º ANDAR; 3º ANDAR; 4º ANDAR; 5º ANDAR; 6º ANDAR (5X)	

ANTECÂMARA (2), BWC (10), LAJE TÉCNICA (1), CIRCULAÇÃO (1), ROUPARIA (1), STANDARD ROOM (10)

7º ANDAR; 8º ANDAR; 9º ANDAR; 10º ANDAR; 11º ANDAR (5X)

ANTECÂMARA (2), BWC (10), LAJE TÉCNICA (1), CIRCULAÇÃO (1), ROUPARIA (1), STANDARD ROOM (9); SMART ROOM (1)

- Número de unidades por pavimento tipo: 10 unidades no pavimento tipo (2º andar; 3º andar; 5º andar; 6º andar)
- Número total de unidades privativas: 100 unidades.
- Área do Terreno: 1.800,00 m²
- Área Total Construída: 3.480,65 m²
- Áreas Privativas:

TABELA DE ÁREAS PRIVATIVAS		
PISO	AMBIENTE	ÁREA (m²)
2º ANDAR; 3º ANDAR; 4º ANDAR; 5º ANDAR; 6º ANDAR (5X)		
	STANDARD ROOM 102 ao 1002; STANDARD ROOM 103 ao 1003; STANDARD ROOM 109 ao 509	19,64 (3)
	STANDARD ROOM 101 ao 1001	19 (1)
	STANDARD ROOM 104 ao 1004; STANDARD ROOM 105 ao 1005; STANDARD ROOM 106 ao 1006; STANDARD ROOM 107 ao 1007; STANDARD ROOM 108 ao 1008	18,55 (5)
	STANDARD ROOM 110 ao 1010	20,09 (1)
	ÁREA PRIVATIVA DA LÂMINA	190,76
7º ANDAR; 8º ANDAR; 9º ANDAR; 10º ANDAR; 11º ANDAR (5X)		
	STANDARD ROOM 102 ao 1002; STANDARD ROOM 103 ao 1003; SMART ROOM 609 ao 1009	19,64 (3)
	STANDARD ROOM 101 ao 1001	19 (1)
	STANDARD ROOM 104 ao 1004; STANDARD ROOM 105 ao 1005; STANDARD ROOM 106 ao 1006; STANDARD ROOM 107 ao 1007; STANDARD ROOM 108 ao 1008	18,55 (5)
	STANDARD ROOM 110 ao 1010	20,09 (1)
	ÁREA PRIVATIVA DA LÂMINA	190,76
		1.907,60 m²

- Número de vagas de estacionamento rotativo: 50 vagas de carro
- Número de vagas para portadores de necessidades especiais: 1 vaga (incluídas na contagem do parágrafo anterior)
- Número de vagas para idosos: 3 vagas (incluídas na contagem do parágrafo anterior)

Todas as informações devem ser conferidas em pranchas do anteprojeto arquitetônico

3. DESCRIÇÃO DO TERRENO

O projeto de Arquitetura ocorreu, concomitantemente a um processo de remembramento e desmembramento dos terrenos que ainda está em processo, em que inicialmente exista-se Lotes Urbanos N° 08, 09, 10, da quadra 02, do loteamento denominado Parque das Emas II, com fachadas para a Av. Universitária, Rua dos Guarás. Sendo, após remembramento, o Lote Urbano N°10-A, da quadra 02, loteamento denominado Parque das Emas II, no município de Lucas do Rio Verde, estado do Mato Grosso.com fachadas para a Av. Universitária e Rua dos Guarás com área de 1.800m².

4. ATENDIMENTO AS NORMAS TÉCNICA APLICÁVEIS AO PROJETO

4.1. REGULAMENTOS TÉCNICOS DE ÓRGÃOS OFICIAIS

Este projeto foi desenvolvido com o atendimento a NORMA TÉCNICA DO CORPO DE BOMBEIROS No 13/2020 CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO MATO GROSSO. Instruções técnicas identificadas como as instruções aplicáveis ao empreendimento sob a responsabilidade de atendimento do projeto de Arquitetura, que estavam em vigor no início do desenvolvimento conforme data do RRT.NORMAS DA ABNT

Este projeto foi desenvolvido com o atendimento às seguintes normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que são consideradas aplicáveis ao empreendimento e sob a responsabilidade de atendimento, ainda que não integralmente, pelo projeto de Arquitetura (algumas normas e regulamentos possuem requisitos e critérios que em parte devem ser atendidos pelo projeto de Arquitetura e em parte por outros projetos), que estavam em vigor no início do desenvolvimento.

5. PREMISSAS ESPECÍFICAS DO PROJETO

5.1. PROJETO E DIMENSIONAMENTO DAS SAÍDAS DE EMERGÊNCIAS

Memória descritiva do atendimento à ABNT NBR 9077 – Saídas de emergência e à Código De Segurança Contra Incêndio NORMA TÉCNICA DO CORPO DE BOMBEIROS No 13/2020 CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DO ESTADO DO MATO GROSSO. Conforme síntese abaixo, foram desenvolvidas soluções que atendessem as normas estabelecias.

ANÁLISE DE NTCB (Norma Técnica do Corpo de Bombeiros)		
Estado: MATO GROSSO (MT)		Cidade: Lucas do Rio Verde
Projeto: 066 - 23 Ibis Plaza Luis Eduardo Magalhães		Data: dez/23
Nº DESCRIÇÃO	VERIF.	OBSERVAÇÃO
1 Verificar classificação da tipologia	OK	ANEXO A - NTCB 01 TABELA 8: Hotel e assemelhado B1 (Hotéis) ;Para cálculo de população:
* Verificar parâmetros com relação a altura a edificação	OK	Necessária 2 escadas de emergência para edificações acima de 36m de altura

2	Verificar parâmetro de escadas de emergência	OK	
2.1	tipologia	OK	ANEXO A Tabela 3: Escada tipo á prova de fumaça (PF)
2.2	nº de escadas	OK	2 ESCADA conforme exigência de altura. Devem distar 10m uma da outra.
2.3	distâncias máximas a percorrer	OK	Tabela 2: 90 metros considerando chuveiros automáticos
3	Compartimentação vertical	OK	
4	Compartimentação horizontal	OK	Nº16/2015: Substituído por sistema de detecção de incêndio e chuveiros automáticos
5	Exigência de chuveiros automáticos (sprinklers)	OK	Nº16/2015: SIM
6	Necessidade de Elevador de emergência	OK	Não se aplica
7	Cálculo de população	OK	Hotel B1: Uma pessoa a cada 15m² de áreas (do pavimento) Cozinha: 1 pessoa a cada 7m² de áreas Auditórios e sem.: F5- Uma pessoa por m² de área
7.1	Acessos/descarga	OK	60 (UP)
7.2	Escadas e rampas	OK	45 (UP)
7.3	Portas	OK	100 (UP)
8	Casa de gás	OK	
8.1	distância das bordas do terreno	OK	
8.2	distância da edificação	OK	

5.2. TRÁFEGO DE ELEVADORES

Para o desenvolvimento do projeto de Arquitetura foram adotadas as soluções baseadas em cálculos preliminares, tomando como referência o Manual de Transporte Vertical em Edifícios Elevadores de Passageiros, Escadas Rolantes, Obra Civil e Cálculo de Tráfego – Atlas Schindler, está submetida aos parâmetros da NBR 5665 – Cálculo do tráfego nos elevadores.

O resultado deste cálculo foi trabalhado paralelamente ao sistema de fluxo de pessoas, este essencial para o funcionamento da tipologia deste edifício.

O edifício será dotado de **2 elevadores** nas seguintes configurações:

- **01 Elevador Social** – 12 paradas – pavimento térreo; 1º andar; 2º andar; 3º andar; 4º andar; 5º andar; 6º andar; 7º andar; 8º andar; 9º andar; 10º andar e 11º andar.
- **01 Elevador Serviços e/ou Social** – 12 paradas – pavimento térreo; 1º andar; 2º andar; 3º andar; 4º andar; 5º andar; 6º andar; 7º andar; 8º andar; 9º andar; 10º andar e 11º andar.

Haverá luz de emergência à bateria em todos os elevadores.

O cálculo de tráfego de elevadores que determina o número, tipo, capacidade dos elevadores, inclusive quanto ao atendimento às necessidades de acessibilidade, deve ser desenvolvido por empresa especializada.

5.3. PREMISSAS DE SEGURANÇA NO USO E OPERAÇÃO

As premissas de projeto para a segurança no uso e operação previstas no item 9.2 da ABNT NBR 15575 Parte 1 são atendidas no projeto de Arquitetura considerando os aspectos sob sua responsabilidade com a adoção de soluções que minimizam o risco de ocorrência de situações previstas naquele item. Cabe à incorporadora/construtora e a projetos complementares com relação a este item assegurar: - O dimensionamento e detalhamento das soluções de ancoragem para equipamentos de manutenção nas partes elevadas conforme indicado em projeto; a correspondente orientação no Manual do Síndico quanto ao controle de acesso a estas áreas; - Assegurar a compra e controle de instalação dos vidros de segurança especificados em locais previstos pela ABNT NBR 7199 - Vidros na construção civil — Projeto, execução e aplicações conforme indicado no projeto de Arquitetura; - A adoção de medidas de controle tecnológico para os sistemas de revestimentos de fachadas e demais componentes da fachada e cobertura visando minimizar o risco de dessolidarização. OBS: neste item sempre que houver elementos, componentes, que possam se dessolidarizar deverão ser estudados os meios adequados para assegurar a minimização de riscos – exemplos: molduras pré-fabricadas, elementos arquitetônicos fixados etc.

6. ESPECIFICAÇÕES SOB RESPONSABILIDADE DO PROJETO DE ARQUITETURA

As especificações de produtos sob a responsabilidade do projeto de Arquitetura foram realizadas pela verificação das propriedades e características adequadas para cada ambiente segundo suas normas de especificação e segundo os requisitos e critérios da ABNT NBR 15575 e são apresentadas no Anexo. A substituição destes produtos deverá ser feita por produtos de desempenho equivalente comprovado por ensaios do fabricante e mediante a aprovação dos responsáveis pelo projeto de Arquitetura e/ou de consultores especializados

- O ajardinamento obedecerá ao projeto específico, constando de gramas e espécies ornamentais.
- Tintas, massa corrida, textura acrílica e selador serão da marca Suvnil, Coral, IQUINE ou similares.
- Salienta-se que especificações de projetos executivos e de interiores devem ser conferidos para orçamentos e execução do edifício.

6.1. CONTROLES DE ACESSO

6.1.1. Acessos de Veículos

A edificação será dotada de cancelas dotadas de sensores de presença na entrada e saída de veículos, a qual será acionada de duas formas:

- Pela recepção através de botão no balcão ou

- Através do cartão com tecnologia de proximidade RFID.

Serão instaladas câmeras de CFTV que possam cobrir os dois lados das cancelas, tendo também um monitor na recepção para visualização antes da abertura da porta. Um vídeo fone também estará instalado junto às cancelas para auxiliar o controle de acesso.

6.1.2. Controle de acesso e intrusão

O acesso principal conta com uma antecâmara para acesso controlado em horários pré-estabelecidos. Será instalada, portanto:

- Uma chave seletora no balcão da recepção para habilitar e desabilitar a abertura da porta;
- Um interfone na parede interna da antecâmara para que o hóspede possa se identificar com a recepção;
- Um leitor de cartão RFID, caso o hóspede já possua o cartão de acesso, ele abre a porta sem a necessidade do uso do interfone.

As portas de acesso a áreas sensíveis, tais como CPD, maleiro e contém controle de acesso com cartão que leva em consideração algumas características da pessoa devidamente identificada.

O perímetro externo do empreendimento contará com sistema de resistência para entrada de pessoas não autorizadas, portanto deve ser projetado sistema anti-intrusão se esta segurança estiver em risco. Será instalado alarme de intrusão em ponto estratégico no balcão da recepção e controle remoto de acionamento pelo controlador de acesso ou vigilante nos locais em que for possível o monitoramento interno ou externo.

6.1.3. Elevadores

As cabines dos elevadores sociais deverão ser dotadas de leitor de cartão RFID. Somente hóspedes e funcionários do Hotel tem acesso aos pavimentos de apartamentos. Os pavimentos de eventos (1º e 2º andar) deverão ser liberados pelo sistema de controle de acesso.

6.1.4. Fechaduras Eletrônicas

Deverão ser instaladas fechaduras eletrônicas com tecnologia de proximidade – RFID nos seguintes locais: Apartamentos; Academia; Sala de informática – CPD; Maleiro; Salas de reuniões; Sala de gerência e Administração; Porta de acesso ao setor de serviços.

6.1.5. Portas Corta-Fogo

Serão dotadas de eletroímãs permanecendo trancadas. Serão destrancadas automaticamente em caso de incêndio pelo sistema de detecção e alarme de incêndio e/ou por acionador manual tipo quebre o vidro instalado ao lado da porta na parte interna do prédio. Esta solução deve constar do projeto de incêndio e previamente aprovada pelo corpo de bombeiros.

6.2. ESQUADRIAS

- **ESQUADRIAS DE JANELAS DOS APARTAMENTOS:** Alumínio branco com tratamento acústico. Caixilho em Alumínio; Janela Maxim-ar, com 1 folha em Alumínio, Perfil 60 (LINHA 60), braços internos em aço inoxidável (caixa 17), fechos brancos sem chave, abertura limitada para, no máximo, 15 cm. Sistema para abertura total da janela para limpeza do vidro (lado externo). Vidros: Vidro laminado refletivo 8 mm, cor prata Ref. 120PR-4.4.1 - Linha Cool Lite, sendo 4 mm vidro + 1 película PVB Silence + 4 mm vidro; Espessura total 8mm; Fatores Luminosos: 20 TL (%) / 30RL (%); Fatores Energéticos: 58 Abs (%) / 30,5 FS (%) / 0,35 CS; Outros fatores (Ashrea): 6,2 Us (w/m2 0C) / 260 RHG (w/m2); Acústica: 38 PVB Silence / Vidro com um laminado Silence (4+4 / 15 AS / 6) Rw (dB) 40.
- **ESQUADRIAS EM GERAL:** Todas em Alumínio branco com tratamento acústico, vidro laminado incolor ou reflexivo. Conferir especificações para cada esquadria em projeto.
- **PORTAS DE APARTAMENTOS:** Porta maciça, com espessura de 45mm; Corta-fogo 30 minutos (com laudo); Acústica 34 dB (com laudo); Fita intumescente para manter características corta-fogo da porta; Dupla gaxeta de vedação nas laterais e parte superior da porta (desenho do batente conforme projeto do fornecedor, que garante menor passagem de ruído); Soleira inferior em alumínio; Eliminar o fecha-fresta 4 Dobradiças com mola - 4" x 3" (Sem mola aérea.). Acabamento interno e externo especificado em projeto de interiores. Guarnição de 5cm de mesmo acabamento especificado. Acessórios: Batedor de porta, olho mágico, fechadura por contato de cartão RFID.
- Todas as dobradiças e fechaduras, com exceção das fechaduras por cartão, serão de latão cromado/inox da marca PADO, IMAB PAPAIZ ou similar.
- **SHAFTS:** As portas dos shafts das áreas comuns serão em porta de MDF pintada na mesma cor do corredor, sem maçaneta, fechadura por chave, guarnição de 5cm simples e medidas especificadas em projeto arquitetônico.

6.3. ESPECIFICAÇÕES DE REVESTIMENTOS E PISOS

TABELA DE ACABAMENTOS

PISO DE ORIGEM	AMBIENTE	PAREDES	PISOS	TETO
TÉRREO				
	BACK OFFICE	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	CIRCULAÇÃO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	COPA E DESNCANSO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	COZINHA	REVESTIMENTO CERÂMICO TÉCNICO (GAIL, KERATEC OU SIMILAR)	REVESTIMENTO CERÂMICO TÉCNICO (GAIL, KERATEC OU SIMILAR)	FORRO REMOVÍVEL A BASE DE GESSO LAVÁVEL CLASSE INCÊNCIO 2A
	ESCADA DE EMERGÊNCIA	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PISO DE CONCRETO ANTIDERRAPANTE	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	GÁS	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	GERADOR	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	LIXO	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	LOBBY	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	LOCKERS	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	FORRO DE GESSO
	MALEIRO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	RECEPÇÃO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	RESTAURANTE	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	ROUPA LIMPA	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	FORRO DE GESSO
	ROUPA SUJA	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	FORRO DE GESSO
	TRANSFORMADOR	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	VESTIÁRIO FEM.	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	FORRO DE GESSO
	VESTIÁRIO MASC.	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	FORRO DE GESSO
	WC PCD F.	PORCELANATO 90x90	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	WC PCD M.	PORCELANATO 90x90	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
1º ANDAR MEZANINO				
	ADMINISTRAÇÃO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	ALMOXARIFADO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	ANTECÂMARA	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	CIRCULAÇÃO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	CPD	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	DEPÓSITO	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
	FOYER	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
	GERÊNCIA	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO

MANUTENÇÃO	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	FORRO DE GESSO
SALA DE EVENTOS 1	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	CARPETE	FORRO DE GESSO
SALA DE EVENTOS 2	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	CARPETE	FORRO DE GESSO
SALA DE GINÁSTICA	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PISO VINÍLICO	FORRO DE GESSO
WC PCD F.	PORCELANATO 90x90	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
WC PCD M.	PORCELANATO 90x90	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
2º ANDAR; 3º ANDAR; 4º ANDAR; 5º ANDAR; 6º ANDAR; 7º ANDAR; 8º ANDAR; 9º ANDAR; 10º ANDAR; 11º ANDAR			
ANTECÂMARA	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PISO DE CONCRETO ANTIDERRAPANTE	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
BWC	PORCELANATO A DEFINIR + PINTURA	PORCELANATO 90X90	FORRO DE GESSO
LAJE TÉCNICA	-	PISO DE CONCRETO ANTIDERRAPANTE	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
CIRCULAÇÃO	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	CARPETE	VINILICO + FORRO MINERAL
ROUPARIA	REVESTIMENTO CERÂMICO IDEM AO PISO H=1,20M + PINTURA ACRÍLICA	REVESTIMENTO CERÂMICO 30x30 OU 60x60	LAJE APARENTE PINTADA COM TINTA ACRÍLICA
SMART ROOM	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PISO VINÍLICO	LAJE APARENTE
STANDARD ROOM	PINTURA EM TINTA ACRÍLICA	PISO VINÍLICO	LAJE APARENTE

6.3.1.PAREDES EXTERNAS

Conferir cores e acabamentos indicados no projeto de fachadas.

6.3.2.PAREDES INTERNAS

Seguir especificações indicadas em tabela.

Observações:

- Os porcelanatos e pisos cerâmicos serão da marca Elizabeth, Eliane, Biancogres ou similares. O piso vinílico e rodapé podem substituídos por marcas similares mediante aprovação.
- Para o ambiente de ROUPA SUJA, as paredes devem seguir especificação da tabela, com exceção da parede em que se encontra o tanque – está devendo ser revestida até o teto. Caso o tanque se encontre entre paredes, ambas devem ser revestidas até o teto no trecho que se encontra.
- O forro da COPA FUNCIONÁRIOS pode ser substituído por forro de PVC.
- O forro dos ambientes referentes a COZINHA (observar em projeto) deverá ser removível e a base de gesso lavável e classe de incêndio 2A

6.3.3.PISOS INTERNOS

- Seguir especificações indicadas em tabela

- Piso da laje técnica para condensadores de ar-condicionado: piso em concreto polido e fechamento externo em alvenaria revestida com o mesmo material do piso. Acabamento externo determinado em fachadas.
- Rejunte acrílico e específicos de áreas molhadas em todos os ambientes que houver o porcelanato cerâmico. Cor a consultar projeto de especificação.

OBSERVAÇÃO: Todos os itens descritos acima devem ser conferidos em projeto executivo

6.3.4. PISOS EXTERNOS

- Seguir especificações indicadas em tabela

CALÇADAS: Piso de bloco intertravado retangular 10x20cm.

SOLO NATURAL: Considerar recortes de solo natural no piso para jardim e grama na calçada, consultar medidas em projeto. As vagas externas receberão piso permeável do tipo brita.

REBAIXO MEIO FIO: Edificar rebaixo de meio fio na calçada onde terão acessos de veículos para rampa e estacionamentos assim como está indicado no projeto arquitetônico.

OBSERVAÇÃO: Todos os itens descritos acima devem ser conferidos em projeto de paginação disponibilizados.

6.4. COBERTURAS E FORROS

- Seguir especificações indicadas em tabela

OBSERVAÇÃO: Todos os itens descritos acima devem ser conferidos em projetos quando disponibilizados.

6.4.1. PEÇAS EM GRANITO OU MÁRMORE

BANCADAS EM GRANITO			
AMBIENTE	TIPO DE CUBA	ALTURA	ACABAMENTO
TÉRREO			
COZINHA	*PROJETO ESPECÍFICO		
COPA E DESCANSO FUNCIONÁRIOS	CUBA DE EMBUTIR	PADRÃO 90CM	SÃO GABRIEL POLIDA
VESTIÁRIO FEM.	CUBA DE EMBUTIR	PADRÃO 90CM	SÃO GABRIEL POLIDA
VESTIÁRIO MASC.	CUBA DE EMBUTIR	PADRÃO 90CM	SÃO GABRIEL POLIDA
DEMAIS PAVIMENTOS			
APARTAMENTOS	CUBA DE SOBREPOR	ALTURA = 90CM - ALTURA DA CUBA	SÃO GABRIEL ESCOVADO

***BANCADAS E METAIS REFERENTES A COZINHA DEVEM SER ENCONTRADAS EM PROJETO ESPECÍFICO**

OBSERVAÇÕES:

- As peças de bancada de cozinha devem ser conferidas em projeto específico
- Os vestiários Feminino e Masculino devem ter pelo menos uma bancada baixa para acessibilidade. Considerar a altura conforme a NBR 9050.
- SOLEIRAS - Devem ser utilizadas entre mudanças de piso e desnível. Nas áreas molhadas, o acabamento da pedra é subordinado ao material escolhido da bancada do referido ambiente.
- DIVIBOX - peça de granito ou mármore para delimitação de áreas de banho com chuveiro. Conferir largura interna especificada em planta. Acabamento da pedra subordinado ao material escolhido da bancada do referido ambiente.

Consultar projeto de detalhamento de todas as peças quando disponibilizado para execução

6.5. LOUÇAS E METAIS

As quantidades devem ser conferidas conforme projeto hidráulico. Para efeito de orçamento, seguir as especificações a seguir:

- Todos os acessórios e bases dos metais serão da marca Docol.
- As louças e metais da cozinha do restaurante devem ser conferidos em projeto específico.
- Apenas os banheiros dos apartamentos serão providos de ducha higiênica.

LOUÇAS E METAIS		
PAV.	AMBIENTE	ESPECIFICAÇÃO
TÉRREO		
	WC ACESSÍVEL (2= FEM. E MASC.)	
		Vaso Sanitário Convencional Saída Vertical City Branco Celite
		Lavatório Suspenso Celite Canto Oval Branco
		Torneira com alavanca Nova Benefit Docol Cromada
		Barras de apoio Docol
		Acessórios (Registros, Papeleiras, secador de mãos, toalheiras lixeiras etc) - linha docol
	VESTIÁRIOS (2= FEM. E MASC.)	
		Vaso Sanitário Convencional Saída Vertical City Branco Celite
		Cuba de semi encaixe quadrada com mesa para metal Q2 branca Celite
		Chuveiro metálico de parede da marca Docol
		Acabamento monocomando para chuveiro e ducha higiênica Lift cromado
		Torneira de fechamento automático apenas de água fria no modelo Lóggica Matic Docol cromada

Mictório com Válvula e Complementos de Instalação Eco Celite Branco Brilhante
Acessórios (Registros, Papeleiras, secador de mãos, toalheiras lixeiras etc) - linha docol

COPA/DESCANSO

Tramontina Aria Maxi 50 bs - Aço inox polida - 50x40cm
Torneira Uno Docol cromada, podendo ser substituído por similares
Acessórios (Registros, lixeiras, etc) - linha docol

ROUPA SUJA

Tanque de plástico de 15L

1º ANDAR

WC ACESSÍVEL (2= FEM. E MASC.)

Vaso Sanitário Convencional Saída Vertical City Branco Celite
Lavatório Suspenso Celite Canto Oval Branco
Torneira com alavanca Nova Benefit Docol Cromada
Barras de apoio deca
Acessórios (Registros, Papeleiras, secador de mãos, toalheiras lixeiras etc) - linha docol

WC's (2= FEM. E MASC.)

Vaso Sanitário Convencional Saída Vertical City Branco Celite
Cuba de semi encaixe quadrada com mesa para metal Q2 branca Celite
Torneira de fechamento automático apenas de água fria no modelo Lóggica Matic Docol cromada
Acessórios (Registros, Papeleiras, secador de mãos, toalheiras lixeiras etc) - linha docol

DEMAIS PAVIMENTOS

BWCS APARTAMENTOS STANDARD

Caixa acoplada e assento sanitário Soft Close Elite branco - Celite
Cuba de Apoio Cerâmica Branca Retangular 13x30x45cm Basic Celite
Torneira monocomando bica alta lift cromada - Docol
Ducha higiênica com registro e derivação Lift - Docol
Acabamento monocomando para chuveiro e ducha higiênica Lift cromado - Docol
Chuveiro metálico de teto da marca Docol
Acessórios (Registros, Papeleiras, lixeiras, toalheiras etc) - linha docol

BWCS APARTAMENTOS SMART

Caixa acoplada e assento sanitário Soft Close Elite branco - Celite
Lavatório Suspenso Celite Canto Oval Branco
Torneira monocomando bica baixa lift cromada - Docol
Ducha higiênica com registro e derivação Lift - Docol
Barras de apoio deca
Acabamento monocomando para chuveiro e ducha higiênica Lift cromado - Docol
Chuveiro metálico de teto da marca Docol
Acessórios (Registros, Papeleiras, lixeiras, toalheiras etc) - linha docol

7. CONSTRUÇÃO

A construção será orientada por este Memorial Descritivo em observância aos projetos específicos e atendendo as determinações da Prefeitura Municipal, ENERGISA; CAERD; OI; CORPO DE BOMBEIROS E VIGILÂNCIA SANITÁRIA.

7.1. ESTRUTURA E FUNDAÇÕES

Em conformidade com os projetos específicos, baseados em laudos de sondagem de firma especializada A supra-estrutura será em concreto armado

As formas serão de madeira bruta e plastificada.

7.2. ALVENARIA

Em conformidade com os projetos específicos, baseados em laudos de sondagem de firma especializada A supra-estrutura será em concreto armado

As formas são de madeira bruta e plastificada.

7.3. VEDAÇÕES

VEDAÇÕES EM ALVENARIA:

- Vedação externa: com paredes em alvenaria com 25cm de espessura
- Será de tijolos cerâmicos de 08 furos tipo leve, assentado com argamassa.
- Serão executados junto aos vãos destinados às janelas contra-vergas de concreto.
- Os muros serão em blocos de concreto estrutural. Sobre o reboco terá acabamento acrílico.
- No fechamento superior das alvenarias será utilizada argamassa com aditivo expensor.

VEDAÇÕES EM DRYWALL:

- Aplicadas nas paredes entre banheiro e quarto dos apartamentos, com preenchimento em lã mineral, chapa resistente a umidade e chapa padrão.
- Todos os detalhes técnicos devem ser conferidos em manuais específicos fornecidos pela AccorHotels.

7.4. INSTALAÇÃO ELÉTRICA E DE LÓGICA

- Em conformidade com as normas da ENERGISA, OI e ABNT, de acordo com projeto elétrico e de lógica específicos.
- As tomadas e interruptores serão PIAL, MARGIRIUS, SCHNEIDER ou similar de 1ª linha.
- Sobre o Edifício será instalado para-raios tipo FRANKLIN, combinados com cabos de bordo.

- Nas escadarias e circulações escadas e circulações será instalada iluminação de emergência e sensores de presença, de acordo com projeto específico aprovado junto ao Corpo de Bombeiros.
- Nas garagens serão utilizadas luminárias para lâmpadas do tipo tubular LED ou fluorescente tubular.
- Na entrada e saída de veículos será instalado sistema de sinalização sonoro-luminosa.
- Será previsto tubulação para futura instalação, por parte dos proprietários das salas comerciais, de sistema de TV a cabo, de ar-condicionado e condensadores tipo VRF em todas as unidades autônomas
- Será previsto sistema de exaustão mecânica para ambientes indicados em projeto específico
- Serão previstos pontos elétricos básicos para a edificação, conforme locações especificadas em projetos complementares de arquitetura e dimensionados por especialistas.

7.5. AR-CONDICIONADO E EXAUSTÃO

Deverão atender ao manual técnico de ar-condicionado da AccorHotels mais atual. Será previsto sistema de exaustão mecânica para ambientes indicados em projeto específico.

7.6. ELEVADORES

Deverão atender ao manual técnico de elevadores da AccorHotels mais atual.

7.7. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

RESERVATÓRIO SUPERIOR - reservatório em laje impermeabilizada, bipartido, de capacidade de 57.000 litros. Tampa de acessos removível feita com placa de concreto, revestida com o mesmo material do piso do ambiente em que se encontra. Acesso realizado por escada marinho com guarda-corpo.

RESERVATÓRIO INFERIOR- Em alvenaria, impermeabilizado com capacidade de 77.000 litros. Tampa de acessos removível feita com placa de concreto, revestida com o mesmo material do piso do ambiente em que se encontra.

A capacidade dos reservatórios foi calculada para o uso do respectivo edifício, contabilizando também reserva de emergência de bombeiros de acordo com a NTCB.

RESERVATÓRIO DE ÁGUAS PLUVIAIS - Em alvenaria, impermeabilizado com capacidade de 8.000L. Tampa de acessos removível feita com placa de concreto, revestida com o mesmo material do piso do ambiente em que se encontra.

FOSSA ECOLÓGICA: O empreendimento contará com sistema de biodigestores da marca Fortlev ou similar de dimensionamento realizado por especialista.

- Os tubos e conexões e demais peças que compõem as instalações hidrossanitárias serão da marca TIGRE, AMANCO ou similar de 1ª qualidade.
- Será instalado, para a cisterna, um conjunto de moto-bombas para recalque, de marca ABS; SCHNEIDER; DANCOR ou JACUZZI.
- Haverá previsão na rede hidrossanitária para a coleta e destino de água oriunda do funcionamento dos aparelhos de climatização
- ÁGUA AQUECIDA POR BOILER: A edificação conta com sistema água quente, com reservatório para água aquecida por boiler de capacidade de 6.000L em inox. As instalações atenderão todas as torneiras e chuveiros.
- O empreendimento será provido dos seguintes sistemas de prevenção contra incêndio: Hidrante de parede, extintores PQS e iluminação de emergência, sprinklers, conforme normas e projeto aprovados junto ao corpo de bombeiros.

8. VIDA ÚTIL DO PROJETO

A vida útil de projeto (VUP) no que diz respeito às especificações sob a responsabilidade do projeto de Arquitetura está fundamentada nos critérios da ABNT NBR 15575 Parte 1 pelo atendimento das normas técnicas aplicáveis ao projeto que afetam a vida útil e pelas especificações terem sido feitas considerando-se as condições de uso e exposição. Modelo de Memorial Descritivo - Projeto de Arquitetura 1ª Edição Página 18 A alteração de especificação para materiais/componentes que não mantém a condição de serem adequados às condições de uso e exposição e/ou não atendam suas normas poderá reduzir a vida útil de projeto. O projetista de Arquitetura não poderá ser responsabilizado nestas circunstâncias. A vida útil de projeto (VUP) de determinados sistemas depende ainda da correta especificação de materiais e componentes que não são da responsabilidade do projeto de Arquitetura entre os quais se pode exemplificar: argamassas de revestimento e assentamento, argamassas de rejuntamento, elementos de fixação de guarda corpos, forros etc. Cabe à construtora assegurar que estes materiais e componentes sejam especificados e adquiridos em conformidade às suas respectivas normas e às condições que assegurem a durabilidade necessária para atingir a vida útil mínima prevista em norma. Assim também a vida útil de projeto (VUP) dos sistemas especificados pelo projeto de Arquitetura depende ainda das condições de execução dos serviços correspondentes segundo as normas aplicáveis à execução e instalação de componentes e sistemas, o que é de responsabilidade da construtora.

9. ALTERAÇÕES DE PROJETO E ESPECIFICAÇÕES

Sempre que forem necessárias alterações dos projetos, estas somente serão autorizadas pelo responsável técnico do projeto. Em caso de anuência, a autorização deverá ser formalizada através de documento escrito. Todas as alterações deverão se enquadrar nas exigências ou indicações das normas pertinentes. As alterações deverão ser incorporadas às revisões de projeto em documentos apropriados, de modo a sempre haver correspondência entre o que é executado e o que está especificado em projeto.

Caruaru, 18 de dezembro de 2023

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Marcela Marabuco Lopes Campos
CAU A122959-1 | CPF: 058.785.6044-98

10. IMAGENS DE REFERÊNCIA - PROJETO ARQUITETÔNICO



Imagem da Fachada Frontal 1



da Fachada Frontal 2



Imagem da Fachada Frontal 3



Imagem da Fachada Frontal 4

TABELA DE ÁREA CONSTRUIDA		
PAVTO	AMBIENTE/USO	ÁREA (m²)
TÉRREO		
P-01		
P-02		
P-03		
P-04		
P-05		
P-06		
P-07		
P-08		
P-09		
P-10		
P-11		
P-12		
P-13		
P-14		
P-15		
P-16		
P-17		
P-18		
P-19		
P-20		
P-21		
P-22		
P-23		
P-24		
P-25		
P-26		
P-27		
P-28		
P-29		
P-30		
P-31		
P-32		
P-33		
P-34		
P-35		
P-36		
P-37		
P-38		
P-39		
P-40		
P-41		
P-42		
P-43		
P-44		
P-45		
P-46		
P-47		
P-48		
P-49		
P-50		
P-51		
P-52		
P-53		
P-54		
P-55		
P-56		
P-57		
P-58		
P-59		
P-60		
P-61		
P-62		
P-63		
P-64		
P-65		
P-66		
P-67		
P-68		
P-69		
P-70		
P-71		
P-72		
P-73		
P-74		
P-75		
P-76		
P-77		
P-78		
P-79		
P-80		
P-81		
P-82		
P-83		
P-84		
P-85		
P-86		
P-87		
P-88		
P-89		
P-90		
P-91		
P-92		
P-93		
P-94		
P-95		
P-96		
P-97		
P-98		
P-99		
P-100		

TABELA DE ÁREA CONSTRUIDA		
PAVTO	AMBIENTE/USO	ÁREA (m²)
TÉRREO		
P-01		
P-02		
P-03		
P-04		
P-05		
P-06		
P-07		
P-08		
P-09		
P-10		
P-11		
P-12		
P-13		
P-14		
P-15		
P-16		
P-17		
P-18		
P-19		
P-20		
P-21		
P-22		
P-23		
P-24		
P-25		
P-26		
P-27		
P-28		
P-29		
P-30		
P-31		
P-32		
P-33		
P-34		
P-35		
P-36		
P-37		
P-38		
P-39		
P-40		
P-41		
P-42		
P-43		
P-44		
P-45		
P-46		
P-47		
P-48		
P-49		
P-50		
P-51		
P-52		
P-53		
P-54		
P-55		
P-56		
P-57		
P-58		
P-59		
P-60		
P-61		
P-62		
P-63		
P-64		
P-65		
P-66		
P-67		
P-68		
P-69		
P-70		
P-71		
P-72		
P-73		
P-74		
P-75		
P-76		
P-77		
P-78		
P-79		
P-80		
P-81		
P-82		
P-83		
P-84		
P-85		
P-86		
P-87		
P-88		
P-89		
P-90		
P-91		
P-92		
P-93		
P-94		
P-95		
P-96		
P-97		
P-98		
P-99		
P-100		

TABELA DE ÁREA CONSTRUIDA		
PAVTO	AMBIENTE/USO	ÁREA (m²)
TÉRREO		
P-01		
P-02		
P-03		
P-04		
P-05		
P-06		
P-07		
P-08		
P-09		
P-10		
P-11		
P-12		
P-13		
P-14		
P-15		
P-16		
P-17		
P-18		
P-19		
P-20		
P-21		
P-22		
P-23		
P-24		
P-25		
P-26		
P-27		
P-28		
P-29		
P-30		
P-31		
P-32		
P-33		
P-34		
P-35		
P-36		
P-37		
P-38		
P-39		
P-40		
P-41		
P-42		
P-43		
P-44		
P-45		
P-46		
P-47		
P-48		
P-49		
P-50		
P-51		
P-52		
P-53		
P-54		
P-55		
P-56		
P-57		
P-58		
P-59		
P-60		
P-61		
P-62		
P-63		
P-64		
P-65		
P-66		
P-67		
P-68		
P-69		
P-70		
P-71		
P-72		
P-73		
P-74		
P-75		
P-76		
P-77		
P-78		
P-79		
P-80		
P-81		
P-82		
P-83		
P-84		
P-85		
P-86		
P-87		
P-88		
P-89		
P-90		
P-91		
P-92		
P-93		
P-94		
P-95		
P-96		
P-97		
P-98		
P-99		
P-100		

TABELA DE ÁREA CONSTRUIDA		
PAVTO	AMBIENTE/USO	ÁREA (m²)
TÉRREO		
P-01		
P-02		
P-03		

**ATA DE ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO E DE CONSTITUIÇÃO DO
CONDOMÍNIO DE OBRA DO EDIFÍCIO HOTEL LUCAS DO RIO VERDE**

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de outubro do ano de 2024 (29/10/2024), reuniram-se em assembleia geral ordinária, presencialmente, no Royale Espaço Eventos, situado na Av. José De Brito Soares - 777, Setor George Yunes, Araguaína/TO, CEP: 77810-530, às 19h, em segunda convocação, com o quórum necessário ao fechamento do grupo condominial.

Todos os condôminos-adquirentes, do **CONDOMÍNIO DE OBRA DO EDIFÍCIO HOTEL LUCAS DO RIO VERDE**, devidamente convocados em 18 de outubro de 2024 (18/10/2024), com a devida antecedência imposta pela legislação, mediante envio de comunicado eletrônico via e-mail cadastrado de todos os condôminos-adquirentes, para deliberação da matéria da seguinte ordem do dia:

- a) Instalação e Constituição do Condomínio especial de obra;
- b) Eleição de Síndico e membros da Comissão de Representantes, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes;
- c) Apresentação do projeto arquitetônico;
- d) Aprovação do orçamento geral estimado do EMPREENDIMENTO
- e) Aprovação do plano de pagamento das contribuições ao condomínio de construção;
- f) Aprovação da construtora responsável pelo desenvolvimento da obra em regime de administração;
- g) Aprovação da abertura de Conta Corrente provisória específica para arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até abertura do CNPJ e conta corrente do Condomínio de Obra;
- h) Formato da gestão administrativo e financeira da obra;
- i) Demais assuntos de interesse geral. Os condôminos poderão se fazer representar nas Assembleias Gerais por procuradores, condôminos ou não, mediante apresentação do instrumento de procuração com poderes específicos para a respectiva assembleia. A procuração poderá ser particular ou pública.

Os senhores condôminos-adquirentes do futuro **CONDOMÍNIO DE OBRA DO EDIFÍCIO HOTEL LUCAS DO RIO VERDE**, após assinada a lista de presença própria, a qual faz parte integrante desta Ata.

O Sr. Ricardo Nonato Silva de Sá, inscrito no CPF/MF sob nº 494.367.324-49, foi escolhido para presidir os trabalhos, que escolheu o Sr. André

02

Luis de Sá Carlos Portela, inscrito no CPF/MF sob o nº 070.876.654-, para secretariar a Assembleia, o que foi aceito pelo Sr. André Portela. Desta forma, para realização dos trabalhos ficaram na incumbência o Sr. Ricardo Nonato como presidente e o Sr. André Portela como secretário.

Realizados os procedimentos de praxe, iniciaram-se as deliberações. A Assembleia de Instalação e Constituição do Condomínio de obra iniciou tratando sobre a modalidade de contagem dos votos. Ficou ajustado que, não havendo qualquer oposição expressa por parte dos condôminos-adquirentes presentes, a contagem de votos seria tida como unanimidade.

Ajustada a modalidade de contagem de votação, iniciaram os trabalhos tratando sobre o primeiro item da ordem do dia: **(A) Instalação e Constituição do Condomínio especial de obra.** Sem oposição por quaisquer dos condôminos-adquirentes presentes, foi considerado instalado e constituído o Condomínio de Obra do Edifício HOTEL LUCAS DO RIO VERDE, que marca o início as obras do empreendimento, e do processo de abertura do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ"), com prazo de formalização perante os órgãos competentes estimado em 03 (três) a 04 (quatro) meses. Não havendo qualquer questionamento ou questão de ordem, passou-se a tratar sobre o item: **(B) Eleição de Síndico e membros da Comissão de Representantes, sendo 03 (três) efetivos e 03 (três) suplentes.** Neste momento, foi dada a palavra ao secretário da Assembleia, o Sr. André Portela, que apresentou a necessidade, por determinação legal, só se fazia necessária a formação de uma Comissão de Representantes, mas entendia por prudente eleger também um síndico. Ainda, foram explicadas as funções do síndico e da Comissão de Representantes, reiterando a importância da atuação ativa em cada cargo desse. Como nome para síndico, foi apresentou o Sr. João Leopoldo Moreira Neto (CPF/MF: nº 009.577.094-12) e que não encontrou objeções à apresentação do seu nome para a função de síndico. Quanto à Comissão de Representantes, algumas pessoas se candidataram, sendo elas: a Sra. Gabriela Cadamuro, representando o Sr. Lucas Rech Cadamuro (CPF/MF: nº 009.577.094-12), o Sr. Aristóteles Furini (CPF/MF: nº 815.869.061-00) e a Sra. Joseni Adelaide Camaduro Hinz (CPF/MF: 801.415.879-20). Posto em votação e não havendo qualquer oposição dos condôminos-adquirentes presentes, foi aprovado por unanimidade o mandato de 04 (quatro) anos, renováveis por igual período, para o síndico e a Comissão de Representantes, com as pessoas acima indicadas. Não havendo qualquer questionamento ou questão de ordem, passou-se a tratar sobre o item: **(C) Apresentação do projeto arquitetônico:** Foram informados que esse item

da pauta não era deliberativo e, portanto, tratava-se apenas de apresentação contemplativa, já que não haveria subtópicos a serem discutidos ou questionados. Foi apresentado em material visual, com imagens em 3D das projeções do projeto do empreendimento desenvolvidas pelo escritório de arquitetura MARABUCO ARQUITETOS (CNPJ/MF: 51.670.274/0001-29). Foi ressaltado também que o projeto já tinha aprovação da prefeitura de Lucas do Rio Verde, bem como da rede Accor. Feitas as explicações e tendo sido todo o material gráfico vinculado ao projeto arquitetônico. Não havendo qualquer questionamento ou questão de ordem, passou-se a tratar sobre o item: **(D), Aprovação do orçamento geral estimado do EMPREENDIMENTO:** O presidente da mesa apontou que o valor total estimado é de R\$ 28.749.622,83 (vinte e oito milhões, setecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), valor esse que deve ser corrigido pelo INCC acrescido de juros de 0,3% (zero vírgula três por cento) ao mês, divididos em:

TIPO	NATUREZA	VALOR
Projetos, ensaios, consultorias e taxas	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 900.475,00
Administração local da obra	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 1.245.133,66
Equipamentos	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 590.186,73
Segurança e saúde ocupacional	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 348.214,23
Consumos	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 786.548,00
Serviços Preliminares	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 275.905,26
TOTAL	CUSTOS INDIRETOS	R\$ 4.146.462,89
Movimento de terra (estimativa)	CUSTOS DIRETOS	R\$ 8.445,15
Fundação, contenção e melhoramento (estimativa)	CUSTOS DIRETOS	R\$ 1.400.325,86,
Estrutura	CUSTOS DIRETOS	R\$ 5.021.283,40
Alvenaria/fechamento	CUSTOS DIRETOS	R\$ 1.242.684,99
Impermeabilização e tratamentos	CUSTOS DIRETOS	R\$ 313.313,21
Tratamento acústico	CUSTOS DIRETOS	R\$ 90.590,48
Revestimentos internos	CUSTOS DIRETOS	R\$ 1.901.875,96
Revestimento externo	CUSTOS DIRETOS	R\$ 443.533,80
Esquadrias	CUSTOS DIRETOS	R\$ 1.865.366,52

Pinturas	CUSTOS DIRETOS	R\$ 458.976,91
Granitos e pedras	CUSTOS DIRETOS	R\$ 73.014,34
Coberta	CUSTOS DIRETOS	R\$ 92.479,96
Instalações	CUSTOS DIRETOS	R\$ 3.975.186,01
Elevadores	CUSTOS DIRETOS	R\$ 618.805,17
Serviços Complementares	CUSTOS DIRETOS	R\$ 189.856,77
TOTAL	CUSTOS DIRETOS	R\$ 17.695.738,55
Assistência e assessoria	CUSTOS DO NEGÓCIO	R\$ 2.222.421,39
Custos do Condomínio	CUSTOS DO NEGÓCIO	R\$ 280.000,00
Enxoval e equipamentos	CUSTOS DO NEGÓCIO	R\$ 3.970.000,00
Custos com comercialização	CUSTOS DO NEGÓCIO	R\$ 435.000,00.
TOTAL	CUSTOS DO NEGÓCIO	R\$ 6.907.421,39

Não havendo mais qualquer outro questionamento ou questão de ordem, restou aprovado por unanimidade dos condôminos-adquirentes presentes o orçamento geral estimado do Empreendimento. E passou-se a tratar sobre o item: **o item (E) Aprovação do plano de pagamento das contribuições ao condomínio de construção:** Neste momento, todos os adquirentes poderiam aderir ao plano apresentado pela Desenvolvedora ou propor um plano personalizado, desde que alinhado com o orçamento que foi apresentado no item D acima. Dentro do plano de pagamento, foram apresentados 02 (dois) modelos de planos de pagamento: um deles com valores parcelados ao longo de toda a obra; o outro, por sua vez, estabeleceu um plano safra de pagamento, vide imagem a seguir:

Plano 01:

1005955

Tabela de Adesão						
			Custo de Construção			acm.
	Intermediação	Desenvolvimento	Adesão	Parcela	Pré Operação	
set/24	R\$ 7.928,04	R\$ 5.662,89	R\$ 7.400,00			R\$ 20.990,93
out/24		R\$ 5.662,89		R\$ 5.300,00		R\$ 10.962,89
nov/24	R\$ 7.928,04	R\$ 5.662,89		R\$ 5.300,00		R\$ 18.890,93
dez/24		R\$ 5.662,89		R\$ 5.300,00		R\$ 10.962,89
jan/25		R\$ 5.662,89		R\$ 5.300,00		R\$ 10.962,89
fev/25		R\$ 5.662,89		R\$ 5.300,00		R\$ 10.962,89
mar/25		R\$ 5.662,89		R\$ 5.300,00		R\$ 10.962,89
abr/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
mai/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jun/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jul/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
ago/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
set/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
out/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
nov/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
dez/25				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jan/26				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
fev/26				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
mar/26				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
abr/26				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
mai/26				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jun/26				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jul/26				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
ago/26				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
set/26				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
out/26				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
nov/26				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
dez/26				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
jan/27				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
fev/27				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
mar/27				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
abr/27				R\$ 8.848,49	R\$ 4.325,88	R\$ 13.174,37
mai/27				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jun/27				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
jul/27				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
ago/27				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
set/27				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
out/27				R\$ 8.848,49		R\$ 8.848,49
Total	R\$ 15.856,08	R\$ 39.640,23	R\$ 7.400,00	R\$ 306.103,19	R\$ 43.258,80	R\$ 412.258,30

Plano 02:

Tabela de Adesão						
			Custo de Construção			acm.
	Intermediação	Desenvolvimento	Adesão	Parcela	Pré Operação	
set/24	R\$ 15.856,08	R\$ 39.640,23	R\$ 9.174,25			R\$ 64.670,56
mar/25				R\$ 65.000,00		R\$ 65.000,00
set/25				R\$ 65.000,00		R\$ 65.000,00
mar/26				R\$ 65.000,00		R\$ 65.000,00
set/26				R\$ 65.000,00		R\$ 65.000,00
mar/27				R\$ 65.000,00		R\$ 65.000,00
set/27					R\$ 22.587,60	R\$ 22.587,60
Total	R\$ 15.856,08	R\$ 39.640,23	R\$ 9.174,25	R\$ 325.000,00	R\$ 22.587,60	R\$ 412.258,16

Além dos planos de pagamento, foi apresentado o fluxo de desenvolvimento do empreendimento, através do qual foi planejado um fluxo de caixa inicial de 12 (doze) meses, considerando os meses de setembro/2024 a

setembro/2025. Ultrapassado o prazo de geração de caixa, serão 20 (vinte) meses de período de obra, que se dará entre setembro/2025 a abril/2027. Já a fase de implantação de mobiliário e de equipamento está previsto para maio/2027 a outubro/2027, levando 06 (seis) meses para sua conclusão. E por fim, planeja-se 01 (um) mês de pré-operação, em novembro/2027. Ficando certo que os prazos terão tolerância de até 6 (seis) meses. Uma vez realizadas as explicações, restou aprovado por unanimidade dos condôminos-adquirentes presentes o plano de pagamento das contribuições ao Condomínio de Obra e o fluxo de desenvolvimento do Empreendimento, no formato apresentado. Não havendo qualquer questionamento ou questão de ordem, passou-se a tratar sobre o item: **(F) Aprovação da construtora responsável pelo desenvolvimento da obra em regime de administração:** Neste momento, foi apresentado aos presentes um vídeo institucional produzido pelo Sr. Wagner Minikowski da Plax Engenharia, na qual foi feita explanação sobre a atuação da empresa no ramo da construção civil, afirmando serem especialistas em obras de médio e grande porte, oferecendo serviços completos, desde a elaboração e gestão de projetos, até a execução das obras, com uma operação interna consolidada, com setores dedicados em planejamento, orçamento, projetos, suprimentos, jurídico e financeiro, garantindo eficiência e controle em cada etapa. Após o vídeo institucional da Plax Engenharia, foi feita a apresentação da HFC, também por meio de material visual, através de sua representante, a Sra. Gabriela Cadamuro, que ressaltou estarem presentes no mercado há 18 (dezoito) anos e serem referência em estruturas pré-fabricadas em todo o Mato Grosso. Dessa forma, restou aprovado por unanimidade dos condôminos-adquirentes presentes a contratação da Plax Engenharia para atuar com construtora por administração da obra e da HFC para realizar o fornecimento e instalação das estruturas pré-fabricadas. Não havendo qualquer questionamento ou questão de ordem, passou-se a tratar sobre o item: **(G) Aprovação da abertura de Conta Corrente provisória específica para arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até abertura do CNPJ e conta corrente do Condomínio de Obra:** Foi explicado que, para desenvolvimento do empreendimento, os desenvolvedores constituíram uma SPE, ou seja, uma Sociedade de Propósito Específico, unicamente para esse empreendimento, que possui a conta bancária do SICOOB (Banco Sicoob CREDISUL, Razão Social: LRV INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS, CNPJ: 56.990.061/0001-06, Agência: 3325, Conta Corrente: 246.926-0) e que é ela a responsável pela gestão dos recursos que estão sendo depositados para o Condomínio, enquanto o Condomínio ainda não tem CNPJ e conseqüentemente conta bancária própria. O objetivo da abertura dessa conta é exatamente garantir o recebimento

dos valores que são essenciais ao desenvolvimento célebre e dentro do cronograma da obra. Feitas as explanações e não havendo qualquer questionamento ou oposição de ordem, restou autorizado por unanimidade dos condôminos-adquirentes presentes a utilização da conta corrente provisória específica para arrecadação das contribuições do Empreendimento até abertura do CNPJ e conta corrente do Condomínio de Obra. Passou-se então a tratar sobre o item: **(H) Formato da gestão administrativo e financeira da obra:** Foi dada a palavra ao Sr. João Moreira, gestor de projeto e síndico do Empreendimento, que reforçou a responsabilidade da função e a importância da Comissão de Representantes estabelecida em Assembleia. Ele apresentou como será realizado o controle do Resumo Financeiro, Resultado Acumulado, Demonstrativo De Resultados e Relatórios Analíticos, finalizando a apresentação com a projeção de controle e garantiu que o modelo apresentado seria apresentado, em material gráfico, para todos os condôminos-adquirentes. Como não se trata de item deliberativo e não tendo quaisquer dúvidas a respeito do formato de gestão, passou-se a tratar sobre o item: **(I) Demais assuntos de interesse geral.** Postos à disposição os canais de comunicação disponíveis, abriu-se espaço para quaisquer colocações. Sem nenhuma manifestação acerca de dúvidas ou considerações, deu-se por encerrada a assembleia.

Eu, André Portela, secretário, lavrei a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai por mim e pelo presidente Sr. Ricardo Nonato, devidamente assinada. Bem como assinam o síndico e os membros da comissão de representantes eleitos, que por este tomam posse nos cargos a que foram investidos.

RICARDO NONATO SILVA DE SÁ
PRESIDENTE

ANDRÉ LUIS DE SÁ C. PORTELA
SECRETÁRIO

JOÃO LEOPOLDO MOREIRA NETO
SÍNDICO

LUCAS RECH CAMADURO
COMISSÃO DE REPRESENTANTES

JOSENI ADELAIDE CAMADURO HINZ
COMISSÃO DE REPRESENTANTES

ARISTÓTELES FURINI
COMISSÃO DE REPRESENTANTES

2024.12.12 - ATA DE ASSEMBLEIA - IBIS LUCAS DO RIO VERDE (190303) .pdf

Documento número #ca6c1f88-01a9-4cb8-941a-fcdd2e0cf584

Hash do documento original (SHA256): 8b2216fab12dc30e12c6aac4c0f60b230a30b18aede081d1829944514c61608b

Hash do PAdES (SHA256): 742257538e17d7893309253ac4472348b426dd03045d3a3025fce28047156e66

Assinaturas

- ✓ **Joseni Adelaide Camaduro Hinz**
CPF: 801.415.879-20
Assinou como condômino em 13 dez 2024 às 09:28:34
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 06 fev 2025
- ✓ **ANDRÉ LUIS DE SÁ C. PORTELA**
CPF: 070.876.654-48
Assinou como secretário(a) em 16 dez 2024 às 09:13:11
Emitido por AC VALID BRASIL v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 03 mai 2026
- ✓ **Lucas Rech Cadamuro**
CPF: 023.832.531-89
Assinou como condômino em 16 dez 2024 às 14:34:17
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 29 nov 2025
- ✓ **João Leopoldo Moreira Neto**
CPF: 009.577.094-12
Assinou como síndico(a) em 12 dez 2024 às 18:32:46
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 08 ago 2025
- ✓ **Ricardo Nonato de sá**
CPF: 494.367.324-49
Assinou como presidente em 13 dez 2024 às 07:58:00
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 28 ago 2025
- ✓ **Aristóteles Furini**
CPF: 815.869.061-00
Assinou como condômino em 17 dez 2024 às 15:10:49
Emitido por AC CNDL RFB v3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 18 jul 2025

Log

- 12 dez 2024, 17:51:38 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 criou este documento número ca6c1f88-01a9-4cb8-941a-fcdd2e0cf584. Data limite para assinatura do documento: 11 de janeiro de 2025 (17:51). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 dez 2024, 18:11:19 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 adicionou à Lista de Assinatura: joao@tresmeiazerogestao.com para assinar como síndico(a), via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo João Leopoldo Moreira Neto.
- 12 dez 2024, 18:11:19 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 adicionou à Lista de Assinatura: lucas@grupohfc.com.br para assinar como condômino, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Lucas Rech Cadamuro.
- 12 dez 2024, 18:11:19 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 adicionou à Lista de Assinatura: joseni@grupohfc.com.br para assinar como condômino, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Joseni Adelaide Camaduro Hinz.
- 12 dez 2024, 18:11:19 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 adicionou à Lista de Assinatura: gracionedd@hotmail.com para assinar como condômino, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Aristóteles Furini.
- 12 dez 2024, 18:11:19 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 adicionou à Lista de Assinatura: rnonatosa@hotmail.com para assinar como presidente, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ricardo Nonato de Sá.
- 12 dez 2024, 18:11:19 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 adicionou à Lista de Assinatura: andre@portelasj.com para assinar como secretário(a), via E-mail.
- Pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ANDRÉ LUIS DE SÁ C. PORTELA.
- 12 dez 2024, 18:32:46 João Leopoldo Moreira Neto assinou como síndico(a). Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 009.577.094-12. IP: 131.221.252.241. Componente de assinatura versão 1.1075.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 dez 2024, 19:04:11 Operador com email joao@tresmeiazerogestao.com na Conta 023f09d6-2adb-45b1-95be-5e4e39504000 fez alteração em rnonatosa@hotmail.com: nataliamndesa@gmail.com para assinar como presidente

- 13 dez 2024, 07:58:00 Ricardo Nonato de Sá assinou como presidente. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 494.367.324-49. IP: 181.216.46.98. Componente de assinatura versão 1.1075.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 13 dez 2024, 09:28:34 Joseni Adelaide Camaduro Hinz assinou como condômino. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 801.415.879-20. IP: 179.125.43.200. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -13.8091 e longitude -56.0854. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1076.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 16 dez 2024, 09:13:11 ANDRÉ LUIS DE SÁ C. PORTELA assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 070.876.654-48. IP: 45.168.141.153. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -8.0854086 e longitude -34.8862484. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1076.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 16 dez 2024, 14:34:17 Lucas Rech Cadamuro assinou como condômino. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 023.832.531-89. IP: 179.125.43.200. Componente de assinatura versão 1.1077.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 dez 2024, 15:10:49 Aristóteles Furini assinou como condômino. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 815.869.061-00. IP: 168.196.65.138. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -13.0678784 e longitude -55.9284224. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1079.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 dez 2024, 15:10:50 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ca6c1f88-01a9-4cb8-941a-fcdd2e0cf584.



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 ca6c1f88-01a9-4cb8-941a-fcdd2e0cf584, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Pessoas Jurídicas do Recife

Oficial: Mabel de Hollanda Caldas

1º Substituto: José Alberto Mesquita Lisboa Filho

2º Substituto: Manuella Caldas de Seabra 3º Substituto: Sérgio Cássio de Silva

☒ Apresentado, não protocolado e registrado sob nº: 1005955

☒ Que carência existe

SELO: 0073460.AKN12202401.00443

RECIFE, 15 DE JANEIRO DE 2025

Av. Qantas Barreto, 199 - Térreo - Recife - CEP 50010-390

Fone (81) 3224.4028 - 3224.6889 - Email: atendimento.1trdrecife@gmail.com

EMOLUMENTOS	R\$ 360,75
TSNR	R\$ 37,94
FERC	R\$ 28,97
FERM	R\$ 2,90
FUNSEG	R\$ 5,59
ISS	R\$ 14,49

Unidad	Investidor	ASINATUTUA
--------	------------	------------

FABRICIO DE TOLEDO PICOLO
EDUARDO CERONE PEDRASSANI GUGEL
WILLIAN SILVA ALVES
ANDRE RICARDO RAMBO
JOVANI LUIZ PEDRASSANI
KIRAMOTO PARTICIPAÇÕES LTDA
LUCIANO MARCIO MARCON
ANDRESSA FRANCIELI GREGORIO FERREIRA
CARLOS ANTONIO SCHOWENCK
CERONE OTTONI GUGEL
HEVERTON JOSÉ FACCIN
LUGA PARTICIPAÇÕES S/A
LUCIMEIRE MATTOS SCHONS
FELIPE DE LIMA FARINAZZO RIBEIRO
MARIA BETH
KGG PARTICIPAÇÕES LTDA
VERTICE INVESTIMENTOS
PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS
DACAAL INVESTIMENTOS
PLAX CONSTRUTORA
HFC CONSTRUTORA E ENGENHARIA LTDA
Joaquim Costa
Joaquim de Almeida - Valério
Ferreira Construção e acab.

André Ricardo Rambo
Heberton José Faccin
Luciano Marcio Marcon
Carlos Antonio Schowenck
Cerone Ottoni Gugel
Heverton José Faccin
Lucimeire Mattos Schons
Felipe de Lima Farinazzo Ribeiro
Maria Beth
KGG Participações Ltda
Vertice Investimentos
Pedra do Reino Investimentos
Dacaal Investimentos
Plax Construtora
HFC Construtora e Engenharia Ltda
Joaquim Costa
Joaquim de Almeida - Valério
Ferreira Construção e acab.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE
INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA
CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL
IBIS LUCAS DO RIO VERDE E OUTROS PACTOS**

I- QUADRO-RESUMO (QR)

1. PARTES:

CONDOMÍNIO:

HOTEL LUCAS DO RIO VERDE, em fase de registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas perante a Receita Federal do Brasil e Ministério da Fazenda, constituído em 23/08/2024, neste ato, devidamente representado por seu Síndico, João Leopoldo Moreira Neto, brasileiro, divorciado], empresário, portador da cédula de identidade RG nº 98001077440 SSP/AL, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.577.094-12, joao@tresmeiazerogestao.com, doravante denominado "Condomínio".

INTERVENIENTE ANUENTE:

LRV INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.990.061/0001-06, com sede estabelecida na à Avenida Antônio de Góes, nº: 742, sala 702 Edif. Emp. Jopin, Caixa Postal 002, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, devidamente representada por seu(s) administrador(es) RICARDO NONATO SILVA DE SÁ brasileiro, casado em comunhão universal de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 9.741.601 - SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 494.367.324-49, e-mail com domicílio na sede da empresa que ora representa, com e-mail rnonatosa@hotmail.com, com endereço comum ao da sociedade que ora representa, doravante denominada "**LRV INCORPORAÇÃO**".

CONDÔMINO(S) :

PRIMEIRO CONDÔMINO: Nome do Investidor ou empresa investidora, inscrito(a) no CNPJ sob o nº, com sede na, com e-mail para correspondências eletrônicas: e telefone:.

**2. DA INSTALAÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DE OBRA DO EDIFÍCIO HOTEL
LUCAS DO RIO VERDE**

Em 29/10/2024, foi realizada a Assembleia de Instalação e Constituição do Condomínio de Obra do Edifício **HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, com os condôminos custeadores e não custeadores da obra, sendo certo que, para todos os fins, restou:

- a. Instalado e Constituído o Condomínio Especial de Obra ("Condomínio");
- b. Eleito o Sr. JOÃO LEOPOLDO MOREIRA NETO, como Síndico(a), para mandato de 2 anos
- c. Aprovado o Projeto do Empreendimento - projeto protocolado na Prefeitura Municipal de Lucas do Rio Verde/MT sob o nº 1.314/2024;
- d. Aprovado o Orçamento Geral estimado do Empreendimento, no valor de R\$ 28.749.622,83 (vinte e oito milhões, setecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos), valor esse que deve ser corrigido pelo INCC acrescido de juros de 0,3% (zero vírgula três por cento) ao mês;
- e. Aprovado o Plano de Pagamento das contribuições ao Condomínio;
- f. Aprovada a Construtora do Empreendimento, qual seja, **PLAX ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.727.624/0001-64

3. **EMPREENDIMENTO: HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**

Através do presente Termo, o CONDÔMINO declara que tomou conhecimento sobre o empreendimento a ser denominado **HOTEL LUCAS DO RIO VERDE** ("Empreendimento"), de finalidade exclusivamente hoteleira, a ser construído em imóvel localizado no município de Lucas do Rio Verde, Estado de Mato Grosso, **situado na Avenida Universitária, Loteamento Parque das Emas II**, contará com uma área construída total de 3.560 m², 100 (cem) unidades habitacionais autônomas. Conterá com 50 (cinquenta) vagas rotativas de veículos de passeio de médio porte, sendo 01 (um) vaga adaptada para deficientes físicos e 3 vagas para idosos.

O Empreendimento está devidamente descrito e caracterizado no Memorial Descritivo, que integra o presente Instrumento como **Anexo 3**.

O Interveniente Anuente é o desenvolvedor imobiliário que lidera o grupo de interessados em construir o Empreendimento sob o regime de condomínio fechado, a preço de custo.

O Empreendimento será construído pelo regime de administração, também denominado a preço de custo, na conformidade do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64, pelo que todos os custos, despesas, taxas, salários, indenizações, honorários, tributos e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção desse futuro empreendimento imobiliário e a sua regularização junto aos órgãos públicos e Cartório de Imóveis, serão custeados e pagos exclusivamente pelo CONDÔMINO em conjunto com os demais condôminos, todos igualmente na condição de únicos contratantes da construção.

4. UNIDADE IMOBILIÁRIA:

Apartamento:

O CONDÔMINO assume todos os direitos e obrigações, assumindo, igualmente, neste ato, todos os ônus, custos e despesas com a construção da referida unidade imobiliária.

A indicação da Área Total Real, da Área de Uso Comum, da Área Real Privativa, da Fração Ideal e do Coeficiente de Proporcionalidade correspondentes ao Apartamento, bem como a descrição da composição do Apartamento, estão detalhadamente descritos no Memorial de Incorporação devidamente registrado na Matrícula do Unidade Imobiliária.

5. CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA E FORMA DE APORTE:

VALOR TOTAL DE APORTE: R\$ 415.894,34 (Quatrocentos e quinze mil, oitocentos e noventa e quatro reais e trinta e quatro centavos)

a) Nos termos aprovados pela Assembleia de Instalação e de Constituição do Condomínio de Obra, as contribuições para o custo de obra devem iniciar no ato da assinatura (29 de Outubro de 2024) da proposta de adesão dos investidores no valor alinhada ao plano de pagamento que está descrita no anexo 2 com vencimento todo dia **(Inserir data de Vencimento) de cada mês.**

b) Os pagamentos iniciais serão feitos em favor da Interveniente Anuente, até o momento em que for realizado o cadastro de pessoa jurídica e aberta a conta bancária de titularidade do Condomínio.

- c) A Taxa de Desenvolvimento e o Custo de Obra serão mensalmente reajustadas pelo índice INCC/FGV, mais 0,3% a.m., com data base em 01 de Maio de 2024, data em que foi realizado o Orçamento pela SOMATEC DESENVOLVIMENTO DE OBRAS (CNPJ/MF: 32.084.687/0001-87), conforme aprovado na Assembleia de Instalação e de Constituição do Condomínio de Obra.
- d) As Despesas de Registro de transferência da propriedade da Unidade Imobiliária, serão de responsabilidade do CONDÔMINO, não estão incluídas no Aporte.
- e) Comissão de Intermediação - Caso o Condômino adquirente tenha contado com a intermediação de terceiros para a consecução do objeto do presente Contrato, fica certo que qualquer taxa ou comissão originária da referida intermediação será custeada exclusivamente pelo Condômino, e paga diretamente por este ao terceiro. Desta forma, tal taxa ou comissão não integra o valor de aporte para o custeio da construção do Empreendimento.

6. DA DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

Considera-se como termo final para conclusão das obras do empreendimento e consequente entrega do Apartamento a data 30 de Dezembro de 2027.

II- CLÁUSULAS E ESTIPULAÇÕES

As partes contratantes, devidamente qualificadas no Quadro-Resumo deste Instrumento Particular de Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento **HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE** e Outros Pactos (doravante apenas "Instrumento"), têm, entre si, justo e contratado o compromisso de aporte para a edificação do empreendimento com destinação da unidade imobiliária e sua respectiva fração ideal de terreno e demais coisas comuns, descrita e caracterizada no Quadro-Resumo e no Memorial Descritivo, **Anexo 3** deste Instrumento, sendo certo que o presente negócio jurídico reger-se-á pelas cláusulas gerais e estipulações constantes no **Anexo 1** deste Instrumento.

Compõem o presente Termo De Inscrição Ao Condomínio De Obras Para Construção Do Empreendimento E Outros Pactos, os seguintes anexos:

- Anexo 1** Cláusulas gerais e estipulações do Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis Lucas do Rio Verde e Outras Avenças;
- Anexo 2** Planilha descritiva da Forma de Pagamento do Valor de Aporte;
- Anexo 3** Memorial Descritivo;
- Anexo 4** Planta de Implantação do Empreendimento;
- Anexo 5** Planta Baixa do Apartamento;
- Anexo 6** Planta de Vagas de Garagem;
- Anexo 7** Cópia da Ata da Assembleia de Instalação do Condomínio e das demais Atas de Assembleias Condominiais já realizadas até a presente data; e
- Anexo 8** Caderno Técnico.

III- DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DE CONTEÚDO

O CONDÔMINO declara que teve pleno e antecipado conhecimento do inteiro teor deste Instrumento e de suas respectivas cláusulas gerais, constantes no **Anexo 1**, documento devidamente registrado, conforme indicado acima, como também compreendeu plenamente o sentido e alcance de cada uma de suas cláusulas, pelo que entendeu por celebrar justa e livremente este Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento **HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, mediante as estipulações mais adiante convencionadas.

Por outro lado, declara, o CONDÔMINO, estar celebrando o presente negócio jurídico sem qualquer induzimento ou coação, inexistindo, também, quanto à sua pessoa, 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. Declara, igualmente, o CONDÔMINO, ter pleno conhecimento das características da unidade imobiliária que receberá como contrapartida aos Aportes, notadamente quanto à localização, à sua vizinhança, serviços públicos que o servem, a ele tendo sido fornecidas todas as informações necessárias à sua avaliação e valor de mercado, notadamente levando em conta a sua localização e destinação hoteleira do empreendimento, inclusive lhe tendo sido entregues exemplares de plantas e de especificações técnicas e de material de acabamento.

Finalmente, o CONDÔMINO declara, para todos os fins de direito que: **a)** leu, entendeu e está de pleno acordo com o preço e as condições

aqui estabelecidas, inclusive no que se refere aos anexos do presente Instrumento; **b)** tem conhecimento que o projeto ainda não conta com Memorial de Incorporação registrado, e **c)** está ciente de que, decorridos 02 (dois) dias da data estabelecida para pagamento dos valores de taxa de inscrição e/ou de taxa de desenvolvimento, conforme planilha anexa (**Anexo 2**), sem que este tenha sido comprovadamente efetuado, estará caracterizada a falta de interesse em contratar do CONDOMÍNIO, podendo ensejar a revogação automática deste negócio jurídico, a critério do CONDOMÍNIO.

E por estarem assim justas e acordadas as Partes, firmam este Instrumento através de assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, demonstrando que estão de acordo com o presente Quadro-Resumo do Termo de Inscrição ao Condomínio de Obras para Construção do Empreendimento Hotel Ibis de Lucas do Rio Verde, e, por estarem plenamente cientes do seu conteúdo, inclusive anexos. 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, considerando o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

Lucas do Rio Verde/MT, 17 de Janeiro de 2025

CONDOMÍNIO DE OBRA HOTEL IBIS DE LUCAS DO RIO VERDE

HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE

CONDÔMINO (S) :

XXXXXXXXXX

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF/MF:
E-MAIL:

2. _____
Nome:
CPF/MF:
E-MAIL:

[ESTA PÁGINA DE ASSINATURAS É PARTE INTEGRANTE E INDISSOCIÁVEL DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO HOTEL IBIS STYLES SORRISO E OUTROS PACTOS]

ANEXO 1

**CLÁUSULAS GERAIS E ESTIPULAÇÕES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE
INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO
CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE E OUTROS PACTOS**

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

**CLÁUSULAS GERAIS DO INSTRUMENTO
PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO
CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO
EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL IBIS
LUCAS DO RIO VERDE E OUTROS PACTOS**

QUADRO RESUMO: O presente documento é o **Anexo 1** do Quadro Resumo, onde constam todas as informações quanto ao CONDÔMINO, à unidade imobiliária objeto termo de inscrição e às informações específicas do negócio jurídico, ora celebrado. O referido Quadro Resumo é parte principal e indissociável deste **Anexo 1** e será referido como "Quadro Resumo" ou "QR".

1. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. O **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE** será edificado pelo regime de construção por administração, na forma do art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591/64 e será constituído por um bloco arquitetônico com área construída total de 3.529,00m² (três mil, quinhentos e vinte e nove metros quadrados), com 100 (cem) unidades habitacionais (unidades). Contará com 50 (cinquenta) vagas rotativas de veículos de passeio de médio porte, sendo 01 (uma) vaga adaptada para deficientes físicos e 03 (três) vagas para idosos, tudo isso conforme Projeto de Arquitetura aprovado na Prefeitura Municipal de Lucas do Rio Verde/MT sob o nº 1.314/2024, com 12 (doze) pavimentos. Demais detalhes do Empreendimento constam nos **Anexos 3, 4 e 5** deste Contrato, nos termos da Lei nº 4.591/64.

1.2. O prédio contará com a seguinte distribuição: 12 (DOZE) pavimentos, sendo o térreo composto de: BACK OFFICE, CALÇADA, CIRCULAÇÃO, COPA E DESNANSO, COZINHA, ESCADA DE EMERGÊNCIA, GÁS, GERADOR, LIXO, LOBBY, LOCKERS, MALEIRO, RECEPÇÃO, RESTAURANTE, ROUPA LIMPA, ROUPA SUJA, TRANSFORMADOR, VESTIÁRIO FEM., VESTIÁRIO MASC., WC PCD F., WC PCD M.; 1º pavimento composto de: ADMINISTRAÇÃO, ALMOXARIFADO, ANTECÂMARA, CIRC., CIRCULAÇÃO, CPD, DEPÓSITO, FOYER, GERÊNCIA, MANUTENÇÃO, SALA DE EVENTOS 1, SALA DE EVENTOS 2, SALA DE GINÁSTICA, WC PCD F., WC PCD M. e do 2º ao 10º pavimento: 10 (unidade) por pavimento segue a tabela abaixo com os itens: Do 2º ao 6º andar, cada pavimento terá as seguintes unidades: 101 a 110. Do 7º ao 11º andar, as unidades também seguem de 101 a 110. As áreas privativas das unidades são as seguintes: As unidades **101** possuem área de 19m² (dezenove metros quadrados); As unidades **102 a 103, e 109** possuem

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

área de 19,64m² (dezenove metros e sessenta e quatro centímetros quadrados); As unidades **104 a 108** possuem área de 18,55m² (dezoito metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados); A unidade **110** possui área de 20,09m² (vinte metros e nove centímetros quadrados); As unidades PCD (109) do 7º ao 11º andar possuem área de 20,22m² (vinte metros e vinte e dois centímetros quadrados).

1.3. O Projeto do Empreendimento, submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, poderá sofrer adequações, bem como poderá ter posteriores alterações para fins de adequação e compatibilização com as características do Empreendimento a ser efetivamente executado no local, acima já discriminadas. O CONDÔMINO declara, concorda e tem conhecimento que o citado projeto de construção também poderá ser objeto de posteriores alterações para: i) cumprimento de exigências junto à Municipalidade e/ou demais órgãos públicos; ii) uma melhor solução estrutural do Empreendimento ou de suas instalações elétricas e hidrossanitárias.

1.4. Fica admitida, de logo, uma variação nas áreas privativas e dimensões do projeto de construção que vier a ser efetivamente executado no terreno (áreas comuns e privativas) até o limite de 5% (cinco por cento), conforme §1º do art. 500 do Código Civil Brasileiro, variação essa decorrente da execução das obras, sem que isso implique no pagamento de qualquer indenização, multa e/ou penalidade de parte a parte.

1.5. As especificações de materiais e equipamentos das áreas comuns e privativas (apartamentos) encontram-se detalhadas nos demais anexos deste Contrato, podendo ser substituídas por outras, desde que de qualidade, eficiência ou funcionalidade similar.

1.6. O CONDÔMINO receberá, quando da entrega das chaves do apartamento, o manual de conservação e utilização, onde constam as informações necessárias para o melhor aproveitamento e utilização da sua unidade imobiliária e das áreas comuns, além de orientações para sua conservação e manutenção.

2. DAS CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

2.1. As unidades autônomas serão construídas e entregues por conta exclusiva dos condôminos que compõem o Condomínio de Obra do Empreendimento, em troca das frações ideais do terreno originário, **LOTE**

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

10A, da Quadra 02, com área de 1.800,00m² (um mil e oitocentos metros quadrados), resultante da fusão dos Lotes 08, 09 e 10, situado na Avenida Universitária, Loteamento Parque das Emas II, município de Lucas do Rio Verde/MT, com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Avenida Universitária; LESTE: Rua dos Guarás; SUL: Lotes 05^a e 12; OESTE: Lote 11. Elementos do Perímetro: FRENTE: Avenida Universitária, medindo 45,00metros, 90°00'00"; FUNDOS: Lotes 05^a e 12, medindo 45,00 metros, 90°00'00"; LADO DIREITO, de quem do imóvel olha para a Avenida Universitária: Rua dos Guarás, medindo 40,00 metros, 90°00'00"; LADO ESQUERDO: Lote 11, medindo 40,00 metros, 90°00'00". Imóvel devidamente registrado sob a Matrícula nº 41.774 do Registro de Imóveis Lucas do Rio Verde/MT ("Imóvel"). O referido Imóvel será dividido em 100 (cem) frações ideais, as quais corresponderão e ficarão vinculadas às **futuras 100 (cem) unidades autônomas** do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, à razão de 01 (uma) fração ideal por cada unidade, sendo que 10 (dez) dessas frações ideais foram retidas no domínio da DACAL PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ/MF sob o nº 39.266.388/0001-02 (Permutante), 10 (dez) dessas frações ideais foram retidas no domínio da PEDRA DO REINO INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ/MF sob o nº 21.596.591/0001-81 (Desenvolvedora), e 10 (dez) dessas frações ideais foram retidas no domínio da VÉRTICE IMÓVEIS LTDA, CNPJ/MF sob o nº 14.935.161-0001-81 (Desenvolvedora), em virtude de direito real aquisitivo celebrado através negócio jurídico de permuta.

2.2. Os condôminos, inclusive o CONDÔMINO signatário do presente instrumento, como únicos contratantes da construção, assumem, neste ato, solidariamente, a obrigação de custear, construir e entregar em favor dos Permutantes do terreno as unidades não custeadoras, acima referidas, todas integrantes do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, devidamente prontas, quitadas e construídas, com habite-se expedidos pela Municipalidade local e averbados no Cartório de Imóveis competente, livres e desembaraçados de dívidas e ônus de qualquer natureza, conforme especificações técnicas apresentadas pela Interveniente Anuente, nada podendo ser cobrado ou exigido dos donos do terreno, a qualquer título, ainda que haja majoração do custo total inicialmente orçado e estimado para o término definitivo da construção do empreendimento e regularização dos apartamentos.

2.3. Fica convencionado, de logo, que somente após o recebimento pelos Permutantes de todas as unidades autônomas indicadas na cláusula anterior, devidamente prontas, construídas, quitadas e com *habite-ses* averbados no

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

Cartório de Imóveis competente é que os Permutantes, por meio de procuração a ser outorgada para a Interveniente Anuente poderão ser compelidas e/ou obrigadas a outorgar escritura pública de dação em pagamento da fração ideal em favor de cada condômino que, na forma acima prevista, já tenha quitado e liquidado todas as quotas de construção mensais inicialmente estimadas, inclusive as quotas intercaladas, bem como já tenham igualmente quitado todas as quotas adicionais e extraordinárias eventualmente necessárias ao término definitivo construção do empreendimento e sua regularização junto ao Cartório de Imóveis. A fração ideal de terreno que será transferida para o CONDÔMINO será aquela fração ideal vinculada e referente unidade imobiliária objeto do presente contrato de inscrição em condomínio.

3. DAS VAGAS DE GARAGEM

3.1. O Empreendimento possuirá um estacionamento coletivo composto de 50(cinquenta) vagas rotativas de estacionamento para veículos de passeio de médio porte, sendo 01 (uma) vaga destinada a Pessoas Portadoras de Necessidades Especiais (PPNE).

4. CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA E FORMA DE APORTE:

4.1. Fica o CONDÔMINO ciente, de logo, que o custo final do apartamento será determinado pelo somatório dos custos totais da obra, mobília e equipamentos, compreendendo a construção de todo o Empreendimento, com suas unidades autônomas, garagem e áreas comuns - inclusive das unidades que caberão às Permutantes - encargos sociais, trabalhistas e previdenciários e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção do mencionado empreendimento, onde também se incluem eventuais indenizações, rescisões trabalhistas, auditorias, honorários advocatícios, despesas de leiloeiro, despesas com fiscais da obra, taxas de administração da obra, serviço de fiscalização da obra, projeto, despesas com assessoria financeira, contábil, de recursos humanos e jurídica, despesas com assessoria técnica em geral, dentre outras interligadas, direta ou indiretamente, com a construção do Empreendimento, custeio da intermediação da operação a ser paga através da Taxa de Inscrição e custeio do desenvolvimento imobiliário do empreendimento a ser pago para a Interveniente Anuente através da Taxa de Desenvolvimento.

4.2. A Assembleia de Instalação e Constituição do CONDOMÍNIO-OBRA do

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

Edifício **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE** (Anexo 8) e demais Assembleias Condominiais já realizadas até a presente data (Anexo 8) e, neste ato, o CONDÔMINO ratifica e confirma todos os seus termos, como parte integrante e inseparável do presente instrumento. As demais Assembleias serão realizadas anualmente ou sempre que convocadas pelo Síndico, nas quais serão tratados os demais assuntos de interesse da obra e definidas as regras complementares e inerentes à funcionalidade do presente condomínio fechado (regime de administração), devendo o CONDÔMINO manter o seu endereço para correspondência física e eletrônica sempre atualizado e, ocorrendo qualquer mudança, o mesmo deverá comunicar imediatamente por escrito à Interveniente Anuente, sob pena de arcar com os prejuízos inerentes.

4.3. Todas as quotas mensais, intercaladas e adicionais/extraordinárias deverão ser pagas, obrigatoriamente, através de boleto bancário, sendo vedado, portanto, inclusive em decorrência do volume de operações bancárias, qualquer outra forma de pagamento, tais como ordem de crédito, ordem de pagamento, depósito bancário, PIX, TED, que não serão consideradas como cumprimento da respectiva obrigação, exceto se expressamente autorizado pelo Condomínio. Será da exclusiva responsabilidade do CONDÔMINO qualquer tarifa bancária decorrente do pagamento através de boleto bancário, ou, quando autorizado, de todas as despesas e tarifas decorrentes de qualquer outra modalidade de pagamento. Fica ainda pactuado que a falta de recebimento do boleto bancário não eximirá o CONDÔMINO do pagamento da quota de construção, no seu respectivo vencimento, incluindo as eventuais correções, multas e juros. Assim, caso não receba seu boleto bancário no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas antes do seu vencimento, deverá entrar em contato com o departamento de contas a pagar da Construtora solicitando a 2ª via do mencionado boleto bancário (Silvia Agra - financeiro@tresmeiazerogestao.com ou TELEFONE: 82 98132-8484).

4.4. Ocorrendo a hipótese do CONDÔMINO atrasar o pagamento de qualquer quota mensal ou intercalada ou taxa de inscrição ou taxa de desenvolvimento ou adicional ou extraordinária, incidirá sobre a quota em atraso atualização mensal pelo índice pactuado no presente contrato (INCC-FGV), bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pro rata die e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito atualizado com juros, os quais serão apurados a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento da totalidade da dívida. O CONDÔMINO inadimplente será notificado para purgar a sua mora dentro do prazo de 15 (quinze) dias a

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

contar do recebimento de notificação nesse sentido, quando passarão a incidir honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito. Em ocorrendo atraso no pagamento de 03 (três) quotas mensais e/ou intercaladas e/ou adicionais e/ou extraordinárias, consecutivas ou alternadas ou em ocorrendo atraso de qualquer uma delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, poderá o Condomínio realizar o leilão extrajudicial da quota ideal do terreno e correspondente parte construída, com respectiva sub-rogação do contrato de construção, tudo isso vinculado à unidade imobiliária do CONDÔMINO inadimplente, observando-se, para tanto, as disposições constantes do art. 63 e seguintes, da Lei nº 4.591/64 e demais legislações aplicáveis à espécie.

4.5. Fica pactuado, desde logo, que do preço apurado no leilão extrajudicial, será deduzido o valor integral do débito e todas as despesas incorridas para a realização do leilão, inclusive honorários de advogado estabelecidos em 20% (vinte por cento) do total do débito, custos com a publicação de edital, comissão do leiloeiro estabelecida em 5% (cinco por cento) do valor de arrematação ou adjudicação do Apartamento e 10% (dez por cento) do total do débito a título de multa compensatória revertida em favor do Condomínio. Ao CONDÔMINO faltoso será entregue o saldo encontrado entre o valor de arrematação ou adjudicação e o total do débito e demais despesas relacionadas. Caso não exista saldo a ser entregue em favor do CONDÔMINO este nada poderá requerer ou exigir contra o Condomínio, a Interviente Anuente ou qualquer parte.

5. DO CONTRATO DE CONSTRUÇÃO

5.1. O CONDÔMINO concorda que o referido empreendimento seja construído sob regime de administração pela Construtora a ser aprovada em sede de Assembleia de Condôminos ("Construtora"), conforme contrato de construção convencionado, sendo certo que todos os ônus, custos, encargos, salários, despesas, indenizações, tributos, taxas e tudo o mais interligado, direta ou indiretamente, à construção do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE** serão arcados exclusivamente pelo Condomínio, do qual o CONDÔMINO, signatário da presente, passa a ser integrante, a partir deste ato.

5.2. A construção do referido empreendimento obedecerá ao disposto no art. 58 e seguintes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, e será feita sob o regime de administração, também denominado "a preço de custo".

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

5.3. O contrato de administração técnica da obra de construção do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, estabelecerá dentre outras obrigações da Construtora a responsabilidade civil como administradora técnica da obra, gerenciando os recursos advindos dos condôminos para serem investidos na obra e, em contrapartida, o Condomínio assume, neste ato, a obrigação de pagar à Construtora uma taxa de administração, ainda a ser definida, direta e indiretamente, gasto com a obra, taxa essa que será devida e paga tão logo o Condomínio efetue e/ou contraia despesas relacionadas com o aludido empreendimento e terá vencimento no dia 05 (cinco) de cada mês em que ocorrerem as referidas despesas.

5.4. Na taxa de administração já está incluída nas estimativas dos custos de obra da unidade adquirida, objeto deste instrumento, sendo certo que tais custos, devidamente atualizados na forma do presente contrato pelo INCC-Índice Nacional da Construção Civil, ainda poderão sofrer acréscimos, desde que devidamente aprovados em Assembleia - hipótese em que a taxa de administração também será devida - acréscimo esse que será suportado e pago exclusivamente pelos condôminos custeadores, os quais ficam, desde já, obrigados a pagar todas as quotas adicionais e/ou extraordinárias fixadas para essa mesma finalidade, nos respectivos vencimentos a serem determinados em Assembleia.

5.4.1. Serão custos exclusivos dos condôminos, não previstos no orçamento, os decorrentes das seguintes hipóteses: a) custos com mudanças das especificações dos acabamentos, materiais, equipamentos das áreas comuns ou privativas; b) melhorias no projeto de construção a ser executado; c) custos com eventual aquisição de terreno vizinho; d) custos com indenização decorrente de ação judicial proposta por terceiros, inclusive honorários advocatícios; e) custos com alterações no projeto que tenham sido solicitadas pelo Condomínio (condôminos-adquirentes), cuja viabilidade técnica será previamente avaliada, inclusive quanto ao seu impacto em relação ao prazo de término da obra; f) custos que não sejam necessários ao término definitivo da construção do empreendimento e g) custos relacionados à paralisação de obras em razão de caso fortuito e força maior, inclusive por determinação legal e greve das classes profissionais envolvidas na execução do serviço.

5.4.2. Fica pactuado que os custos construtivos decorrentes de culpa exclusiva da Construtora, serão suportados exclusivamente por ela.

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

5.5. O atraso no pagamento da referida taxa de administração mensal acarretará a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (pro rata die) e multa moratória de 2% (dois por cento) sobre a totalidade do débito em atraso, devidamente atualizado pelo INCC-FGV, apurados a partir do vencimento até a data do efetivo pagamento.

5.6. A Construtora administrará a execução das obras, ora contratadas, obedecendo rigorosamente às condições gerais, instruções, informações, especificações, discriminações, plantas, desenhos, memoriais e projetos aprovados pelos órgãos competentes, obrigando-se, ainda, a observar os requisitos de qualidade, resistência e segurança recomendados pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela legislação civil em geral.

5.7. Os serviços de assessoria técnica que serão prestados pela Construtora englobam os seguintes itens: a) suporte para o setor de suprimentos; b) serviço de contas a receber; c) serviço de contas a pagar; d) suporte para coordenação de obra, incluindo setor de qualidade, segurança, planejamento e controle; e) assistência técnica; f) suporte de projetos; g) suporte de orçamento; h) suporte de Recursos Humanos (RH).

5.8. Já está incluso nos custos da obra a manutenção de um engenheiro para fiscalizar o desenvolvimento da obra.

5.9. Caso o Condomínio tenha interesse em manter um engenheiro para fiscalizar o desenvolvimento da obra, fica desde já ajustado que o custo será integralmente assumido pelo Condomínio através de taxa extraordinária aprovada por Assembleia Extraordinária, sem comprometimento dos valores previstos para construção.

5.10. Fica estipulado que todos os empregados da obra serão registrados em nome do Condomínio do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**. Os salários, encargos, tributos, contribuições, verbas rescisórias, demais despesas e respectivas obrigações serão sempre pagos com os recursos arrecadados pelo Condomínio, recursos esses oriundos das quotas que serão pagas pelos condôminos, os quais anteciparão os recursos necessários a tudo o acima previsto. Do mesmo modo, todas as compras e despesas de qualquer natureza serão efetivadas sempre em nome e por conta exclusiva do Condomínio, pelo que todas as respectivas notas fiscais, faturas, duplicatas, recibos e demais documentos serão emitidos em nome do Condomínio.

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

5.11. O Condomínio, do qual o CONDÔMINO passa a ser integrante a partir da assinatura do presente instrumento particular, assume a responsabilidade pessoal e direta pela regularidade dos recolhimentos do empreendimento e tudo o que esteja atrelado à conectividade junto à Caixa Econômica Federal, podendo, para tanto, encaminhar SEFIP (Sistema Empresa de Recolhimentos do FGTS e Informação da Previdência Social), solicitar extrato de FGTS, proceder com o cadastramento do PIS, providenciar a liberação do FGTS e tudo mais que esteja atrelado à referida conectividade.

5.12. Conforme previsto no art. 52, da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, cada um dos condôminos somente será admitido na posse de sua unidade autônoma (apartamento) após a quitação de todas as obrigações assumidas no presente termo de inscrição, inclusive quitação de todas as quotas mensais, intercaladas, extraordinárias e adicionais, exercendo o Condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade autônoma (apartamento) do inadimplente. Isso possibilitará que sejam tomadas todas as providências previstas no artigo 63 e demais normas pertinentes da Lei nº 4.591, de 16.12.1964.

5.13. O Condomínio, através de seu Síndico, poderá nomear procuradores do Condomínio com poderes para representar o Condomínio perante qualquer repartição pública federal, estadual e/ou municipal, requerer e receber extratos de conta, solicitar saldo, contratar advogados, bem como representar perante fornecedores, prestadores de serviços, qualquer órgão municipal, estadual ou federal, assinando quaisquer contratos, tudo isso vinculado à construção do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**.

5.14. Caso o síndico deseje, poderá substituir o procurador acima, por outras pessoas a serem também indicadas por ele, para quem o Condomínio também outorgará procuração com os mesmos poderes acima já estabelecidos, sem prejuízo da possibilidade de substabelecer os aludidos poderes.

5.15. Ficam desde logo o Condomínio do autorizado a proceder com o registro/anotação de quaisquer dos condôminos no cadastro de inadimplentes (SPC, SERASA) e cartório de protesto, uma vez constatada a inadimplência por mais de 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer quota mensal e/ou intercalada e/ou adicional aqui avençadas e/ou fixadas em Assembleia condominial, até a data do efetivo pagamento da dívida.

5.16. Nenhum serviço de terceiros, eventualmente contratado por qualquer

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

condômino, poderá ser executado durante o período de duração das obras.

6. DOS CUSTOS DE TRANSMISSÃO

6.1. Correrão por conta exclusiva do CONDÔMINO todas as despesas, taxas e emolumentos cartorários relativos à lavratura de escritura pública de dação em pagamento da fração ideal de terreno, vinculada ao apartamento objeto da presente, inclusive o imposto de transmissão de bens imóveis *inter vivos* (ITBI), averbação da construção ("habite-se") e da inscrição municipal, bem como os custos, taxas e emolumentos com o registro da aludida escritura pública perante o Cartório de Imóveis competente, tudo isso vinculado a sua respectiva unidade imobiliária.

6.2. Após a expedição do habite-se e quitação de todas as quotas/obrigações junto ao Condomínio, o CONDÔMINO terá o prazo de 90 (noventa) dias para providenciar a lavratura da escritura pública de outorga das frações ideais, sob pena de incidência de multa mensal a ser paga pelo CONDÔMINO em favor do Condomínio, no valor de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor do custo total de construção do apartamento adquirido, devida até o cumprimento da referida obrigação. Caso o CONDÔMINO não providencie a lavratura da escritura pública no prazo acima mencionado ou, ainda, não efetue o pagamento ao Condomínio da multa aqui pactuada no seu respectivo vencimento, fica desde já autorizado o Condomínio a exigir judicialmente o seu integral cumprimento e pagamento, respondendo ainda o CONDÔMINO pelos honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa e pelas custas processuais.

6.3. Os custos decorrentes de tributos (inclusive IPTU), taxa de bombeiro, taxa de ocupação/foro e todos os demais custos e despesas incidentes sobre a unidade autônoma (apartamento) já estão inclusos no custo da obra, durante o período de construção.

7. DO PRAZO DA CONSTRUÇÃO

7.1. A construção do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE** deverá ser executada e concluída no prazo de 42 (quarenta e dois) meses contados a partir da data de vencimento da primeira quota de construção fixada na Assembleia de Instalação e Constituição do Condomínio. O CONDÔMINO concede, desde logo, um prazo adicional de tolerância de mais 06 (seis) meses contados a partir do término do prazo acima estabelecido, para a conclusão

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

definitiva da construção do apartamento, objeto do presente instrumento, sem que isso obrigue os donos do terreno e/ou a Interveniente Anuente e/ou as Construtoras ao pagamento de qualquer multa, penalidade ou perdas/danos, renunciando o CONDÔMINO a qualquer pleito indenizatório nesse sentido. A Interveniente Anuente terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias após o término do prazo adicional de tolerância, acima convencionado, para obter o alvará de habite-se junto à Municipalidade.

7.2. Sendo verificada a ocorrência de inadimplência de condôminos, caso fortuito ou de força maior, o prazo para conclusão do empreendimento ficará automaticamente prorrogado de pleno direito, na mesma proporção do tempo de duração das ocorrências e/ou de seus efeitos.

7.3. Incluem-se entre os motivos de caso fortuito ou de força maior, entre outros: a) eventuais embargos da obra não atribuíveis à Interveniente Anuente e/ou ao Condomínio; b) a falta de material de construção na praça de Lucas do Rio Verde/MT; c) a ocorrência de greve na construção civil, nos serviços de segurança pública e nos transportes públicos ou de fabricante de material de construção; d) a demora na realização de serviços a serem executados por órgãos ou concessionárias de serviços públicos; e) a demora do poder público na concessão do "habite-se" ou de suas concessionárias nas ligações definitivas de energia elétrica, água, esgoto e telefone; f) a paralisação das obras em decorrência de determinação governamental.

7.4. Fica pactuado, desde logo, que antes da expedição do habite-se do **CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE**, o Condomínio poderá notificar os condôminos, designando dia e hora para que sejam feitas as vistorias para a entrega das áreas comuns e privativas (apartamentos), tudo isso a critério exclusivo dela, Interveniente Anuente.

8. CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

8.1. O presente negócio jurídico, apesar do seu caráter irrevogável e irretratável, poderá ser resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Interveniente Anuente uma vez implementadas quaisquer das seguintes condições resolutivas: a) Qualquer eventual restrição por parte de órgãos públicos quanto à realização do referido empreendimento; b) Qualquer decisão de natureza judicial e/ou administrativa que venha a impedir ou embaraçar a posse/propriedade sobre o terreno onde será edificado o

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

referido empreendimento e/ou que impeça e/ou inviabilize a execução da construção e/ou a transferência do domínio da fração ideal de terreno que corresponderá ao apartamento descrito na Ficha de Inscrição, em favor do CONDÔMINO.

8.2. Assim, fica certo que, em ocorrendo qualquer uma das referidas condições resolutivas, o presente ajuste poderá ser resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Interveniente Anuente, hipótese em que as partes, sob nenhum fundamento, poderão pleitear ou demandar qualquer indenização, ressarcimento, multa, perdas e danos, ou qualquer outro tipo de pagamento, de parte a parte.

8.3. Se o presente negócio for resolvido por iniciativa exclusiva do Condomínio e/ou da Interveniente Anuente, em razão do implemento de qualquer uma das condições resolutivas acima delineadas, CONDÔMINO fará jus apenas à devolução da quantia efetivamente paga, devolução essa que ocorrerá na mesma quantidade de meses em que foi desembolsada pelo condômino-adquirente (CONDÔMINO).

9. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO CONDÔMINO

9.1. Por este instrumento, o CONDÔMINO assume todos os direitos inerentes ao apartamento descrito no Quadro-Resumo, estando todas as obrigações assumidas pelo CONDÔMINO já estabelecidas.

9.2. No tocante ao cálculo do INCC-FGV, as partes contratantes pactuam, desde já que as parcelas/quotas estabelecidas no Quadro-Resumo serão reajustadas pela variação positiva ou negativa do Índice Nacional de Custos da Construção - INCC-DI, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), portal IBRE - Série 1 e na revista Conjuntura Econômica na coluna "6", sendo certo que o reajuste será realizado com data base estabelecida no Quadro-Resumo.

10. DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

10.1. A cessão ou transferência de todos os direitos e/ou obrigações relativas a este contrato para terceiros dependerá de prévia e expressa anuência escrita do Condomínio e da Interveniente Anuente, sob pena de nulidade da cessão ou transferência, que não gerará qualquer efeito jurídico.

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

11. IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

11.1. Excetuando-se as hipóteses expressamente previstas, o presente compromisso é irretratável e irrevogável para fins da legislação vigente, vedado o arrependimento a qualquer das partes, que se obrigam por si e por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

11.2. O presente Instrumento particular devidamente assinado pelas partes, juntamente com mais 02 (duas) testemunhas ao final igualmente identificadas, é tido entre as partes, com efeito para si e perante terceiros, como título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil vigente.

12. DAS ESTIPULAÇÕES FINAIS

12.1. Sempre que o presente termo for assinado por mais de um CONDÔMINO, inclusive cônjuge ou companheiro, os mesmos, pelo presente contrato, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos arts. 684 e 686 e seu parágrafo único do Código Civil Brasileiro, constituem-se mutuamente procuradores para o fim especial de, em seus nomes receberem notificações, intimações, interpelações, citações, cartas e ciências de todo e qualquer procedimento decorrente do presente contrato, inclusive processos judiciais, não podendo, portanto, qualquer um deles, em decorrência da presente procuração, alegar desconhecimento de qualquer procedimento adotado, vinculado ao presente instrumento particular.

12.2. O presente contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

13. DO FORO

13.1. O foro eleito pelas partes para dirimir quaisquer questões relativas a este Instrumento, é o da Comarca de Lucas do Rio Verde/MT, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a ser, inclusive o foro do domicílio atual ou futuro das partes.

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

14. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

14.1. As Partes confirmam, por meio de 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 INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE INSCRIÇÃO AO CONDOMÍNIO DE OBRAS PARA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO CONDOMÍNIO HOTEL IBIS LUCAS DO RIO VERDE E OUTROS PACTOS, e, por estarem plenamente cientes de seus termos, reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, reconhecendo, inclusive, que poderão acessar a sua via do Contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerando o fato de já tê-lo recebido por e-mail.

VISTO CONDOMÍNIO	VISTO ANUENTE	VISTO CONDÔMINO

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO CONTRATO PARA
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS CELEBRADO ENTRE LRV
INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS
SPE LTDA E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE
LTDA E PLAX ENGENHARIA LTDA.**

I- DAS PARTES:

De um lado, como **CONTRATANTE, LRV INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA**, quem tem por nome fantasia **LRV INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.990.061/0001-06, estabelecida na Avenida Antônio de Goes, nº 742, sala 702, Empresarial Jopin, Pina, Recife, PE, CEP 51010-000, neste ato representada por RICARDO NONATO SILVA DE SA, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF /MF sob o nº 494.367.324-49, portador da cédula de identidade nº 9.741.601 SSP/PE, e-mail rnonatosahotmail.com, doravante denominada "**Contratante**".

E do outro lado, como **CONTRATADA, PLAX ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº **33.727.624/0001-64**, com sede na Rua Guilherme Kock, nº 507, Sala Pavimento Superior, Santo Antônio, Joinville, SC, CEP 89218-220, neste ato, representado pelo sócio administrador GIOVANNI LUNAS GUIDELLI, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 067.383.339-94, portador da Cédula de Identidade nº 10.719.317-0 SESP/PR, e-mail giovanni@plaxengenharia.com, doravante denominada "**Contratada**".

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

Resolvem as Partes firmar o presente Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Gerenciamento e Administração de Obras ("Contrato"), nos seguintes termos e condições.

II - DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

1. DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços de gerenciamento e administração de obras na modalidade de administração por

percentual, visando a execução do projeto de construção do Hotel Ibis, localizado no município de Lucas do Rio Verde - MT, de acordo com especificações técnicas, quantitativas e qualitativas presentes na Proposta Comercial Gestão e Execução de Obra, datada de 31 de julho de 2024, elaborada pela Contratada, que é parte integrante deste Contrato, Anexo I.

1.2. O escopo do trabalho inclui:

- Soluções e contribuições construtivas em fase de projetos;
- Planejamento, incluindo a elaboração do cronograma físico-financeiro;
- Suprimentos e materiais, abrangendo orçamento, cotações, negociações, compras e logística;
- Coordenação de equipes especializadas, incluindo instrução de trabalho, fiscalização e acompanhamento dos serviços;
- Contratação e gestão de colaboradores terceiros, abrangendo administração dos profissionais envolvidos, contratos, normas, segurança, documentação, medição, registros, EPI's etc.;
- Segurança do trabalho, incluindo inspeção e fiscalização conforme normativas;
- Seguro de obra;
- Engenharia, incluindo boas práticas e técnicas construtivas;
- Administrativo, incluindo relatório de contas a pagar e envio de notas fiscais;
- Controles, incluindo relatórios para o cliente;
- Emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) de execução;
- Contratação, gestão e pagamento da equipe para a gestão da obra.

1.3. Estão explicitamente excluídos do escopo dos serviços:

- Elaboração de projetos e obtenção de aprovações;
- Despesas relacionadas ao custo produtivo da obra, incluindo pagamentos diretos a fornecedores de materiais, mão de obra e equipamentos, que serão faturados diretamente à Contratante;
- Pagamentos de taxas, impostos e demais despesas envolvendo órgãos públicos e concessionárias prestadoras de serviços.

1.4. Caso a Contratada não atinja o desempenho necessário para garantir a execução dos serviços contratados conforme o cronograma acordado entre as Partes, é facultado à Contratante agir unilateralmente para a redução do escopo deste Contrato, destinando sua execução a terceiros, a fim de preservar o cumprimento dos prazos estabelecidos. A redução dos serviços ensejará o desconto no valor total deste Contrato.

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

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

2. DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O valor total do contrato é de **R\$ 2.926.273,44 (dois milhões novecentos e vinte e seis mil duzentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos)**, composto da seguinte forma:

2.1.1. Honorários Profissionais de **R\$ 1.681.273,44 (um milhão seiscentos e oitenta e um mil duzentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos)**, correspondente a 8% (oito por cento) sobre o valor da planilha de R\$ 21.015.918,00 (vinte e um milhões quinze mil novecentos e dezoito reais), que serão pagos da seguinte maneira:

2.1.1.1. **25% (vinte e cinco por cento) em permutas de cotas do empreendimento**, através de 1 (uma) nota promissória, emitida pela Contratante em favor da Contratada, no valor de R\$ 396.402,07 (trezentos e noventa e seis mil, quatrocentos e dois reais e sete centavos). A Nota Promissória será utilizada exclusivamente para a celebração de um Contrato de Adesão ao Condomínio de Obras, com a finalidade de aquisição de 01 (uma) unidade autônoma no empreendimento a ser edificado no imóvel LOTE 10A, da Quadra 02, situado na Avenida Universitária, Loteamento Parque das Emas II, município de Lucas do Rio Verde/MT, devidamente registrado sob a Matrícula nº 41.774 do Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde/MT.

2.1.1.2. **75% (setenta e cinco por cento) em medições mensais**, conforme a evolução física da obra, 30 (trinta) dias ao iniciar a obra.

2.1.2. **R\$ 1.245.000,00 (um milhão duzentos e quarenta e cinco mil reais)**, referente à mobilização de equipe e pessoal, a ser pago em 24 (vinte e quatro) parcelas fixas de **R\$ 51.880,00 (cinquenta e um mil**

oitocentos e oitenta reais), mensalmente a partir do início da obra, com vencimento todo dia 15, mediante transferência bancária para a seguinte conta corrente: Banco: 748 - Banco Cooperativo Sicredi S.A. - Bansicredi | Agência: 2602 | Conta: 85701-7 | Razão Social: PLAX ENGENHARIA LTDA | Chave PIX: CNPJ: 33.727.624/0001-64

2.2. No preço estão incluídos todos os custos, diretos e indiretos, necessários especificamente à completa e pontual execução dos serviços e cumprimento das obrigações previstas no escopo deste contrato de gerenciamento e administração de obra, incluindo, mas não se limitando a, custo de utilização de equipamentos, mão de obra, especializada ou não, contribuições previdenciárias, todos os ônus e encargos decorrentes da legislação trabalhista e social, todos os tributos incidentes sobre os trabalhos, faturamento e pagamento da remuneração da Contratada.

2.2.1. Os custos diretos e indiretos da obra do empreendimento serão suportados pela Contratante.

2.3. O preço e escopo do Contrato pressupõem que toda e qualquer dúvida em relação ao projeto e demais documentos fornecidos para elaboração da proposta foi devidamente eliminada junto a Contratante antes da assinatura deste instrumento. Dúvidas após a assinatura do Contrato não poderão ser apresentadas e a Contratante irá definir, a seu critério, a solução da dúvida sem alteração de preço, desde que não haja acréscimo da equipe de gerenciamento.

2.4. A Contratada se responsabilizará em lançar corretamente os tributos destacados para cada prestação de serviço. Na hipótese de erro que não possa ser suprido ou corrigido por qualquer uma das partes, a Contratada ressarcirá a Contratante, conforme estabelece a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil - IN RFB nº 971, de 13 de novembro de 2009, alterada pela IN RFB nº 1.477, de 3 de julho de 2014, resguardando-se à Contratante o direito a adotar as medidas jurídicas pertinentes.

2.5. A Contratante tem a prerrogativa de rejeitar parcialmente ou a totalidade de um serviço que não atendam aos requisitos mínimos de qualidade, desde que o faça de forma fundamentada em normas técnicas.

2.6. A Contratante efetuará o acompanhamento do cronograma de execução dos serviços, caso ocorra um descompasso entre a execução dos serviços e o cronograma acordado entre as partes, por culpa exclusiva da Contratada, é

facultado à Contratante efetuar o pagamento da parcela de forma proporcional, mediante prévia e fundamentada notificação.

3. DA TRIBUTAÇÃO

3.1. A Contratante também fará as retenções dentro do que a legislação solicita, quando do pagamento do valor acordado, dos seguintes tributos:

- (i) ISSQN - 5% incidente sobre o valor do Contrato, quando a Contratada não apresentar o registro no Cadastro de Prestadores de Outros Municípios.
- (ii) IMPOSTO DE RENDA - 1,5% quando cabível
- (iii) CSLL - 1% quando cabível
- (iv) COFINS - 3% quando cabível
- (v) PIS/PASEP - 0,65% quando cabível

3.2. Constatada pela Contratante quaisquer irregularidades em faturas emitidas pela Contratada, já pagas, esta notificará a Contratada informando o valor pago indevidamente. A Contratada, 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.

3.3. Em caso de ocorrência de mudanças 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. DO REAJUSTE DE PREÇOS

4.1. Os preços serão fixos e irreeajustáveis durante período de 24 (vinte e quatro) meses. Após este período a Contratada irá apresentar novos valores para análise e aprovação da Contratante, conforme a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA/IBGE"), ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo. Caso o valor seja aprovado, novo aditivo será emitido.

5. DO PRAZO

5.1. O prazo para a execução dos serviços objeto deste contrato é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do início da obra, de

acordo com o cronograma físico-financeiro estabelecido e aprovado pelas partes.

5.1.1. Considerando os longos prazos de produção da construção civil, ajustam as Partes um prazo de tolerância de 3 (três) meses em relação ao prazo retro descrito, sem que fique caracterizado inadimplemento contratual da contratada.

5.2. Caso haja necessidade de alteração no prazo de execução devido a fatores imprevistos ou circunstâncias excepcionais, as partes poderão aditar o contrato por meio de um termo aditivo, no qual serão ajustados os prazos e condições conforme necessário.

5.3. Qualquer alteração no prazo de execução será formalizada através de um aditivo contratual, que deverá ser assinado por ambas as partes.

6. DA DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

6.1. Antes de iniciar os serviços, serão exigidos pela **Contratante** à Contratada os documentos descritos a seguir:

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

6.1.2. Ordens de serviço e contratos de trabalho de cada empregado devidamente assinados.

6.1.3. Fichas de registro, ou contrato de prestação de serviços para contratações específicas de Pessoa Jurídica.

6.1.4. Registro ou comprovante de qualificação e/ou capacitação de todos os profissionais que atuarão diretamente na prestação dos serviços contratados ou CREA dos Engenheiros / Técnicos.

6.1.5. CA - Certificados de Aprovação dos EPIs - Equipamentos de Proteção Individual, emitidos pelo Ministério do Trabalho e Emprego;

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

6.1.7. Gerenciar e fiscalizar a utilização dos equipamentos de proteção individual (EPIs) e equipamentos de proteção coletiva (EPCs) fornecidos pela Contratante, que deverão ficar sob a guarda e gestão da Contratada.

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

6.2. Quinzenalmente, durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

6.2.1. ROO ("relatório de ocorrência de obras") visar o relatório emitido pela construtora e demais empresas instaladas no empreendimento.

6.2.2. Visar a programação detalhada dos serviços para as duas próximas semanas, alinhado ao cronograma global da obra, com efetivo administrativo e de produção, ambos por função

6.3. Quinzenalmente, durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

6.3.1. Avaliar e ajustar o cronograma detalhado atualizado em padrão a ser acordado com a **Contratante** (com respectivo avanço físico) e com informação escritas e detalhadas das alterações em relação ao último cronograma apresentado.

6.4. Mensalmente, durante a execução do contrato, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos dos profissionais alocados na obra:

6.4.1. Folha de Pagamento;

6.4.2. Guia de recolhimento FGTS com relação de Pessoal;

6.4.3. Guia de recolhimento do INSS;

6.4.4. Recibos de Pagamento com assinaturas do empregado;

6.4.5. Cartões de Ponto;

6.4.6. Rescisão do Contrato de Trabalho, com Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia e informações da Previdência Social (GRFP);

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

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

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

6.5.3. Comprovantes de pagamento das verbas rescisórias dos empregados dispensados e uma declaração formal da continuidade dos contratos de trabalhos remanescentes, dos empregados que permaneceram *full-time* no projeto.

6.6. Durante toda a execução da obra, a Contratada deverá manter em arquivo os seguintes documentos:

- 6.6.1. Cópia de projetos aprovados;
- 6.6.2. Cópia dos projetos legais;
- 6.6.3. Cópia da documentação legal;
- 6.6.4. Processos de concorrência;
- 6.6.5. Cópia dos contratos e anexos assinados;
- 6.6.6. Cópia de Apólices de Seguro;
- 6.6.7. Cópia de ARTs;
- 6.6.8. Manuais de equipamentos e diversos;
- 6.6.9. Cronogramas físicos, econômicos e financeiros;
- 6.6.10. Documentações trabalhistas da construtora principal e subcontratadas;
- 6.6.11. Correspondências e atas

7. DOS ENCARGOS E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA:

7.1. A Contratada se compromete, sob sua responsabilidade profissional, coordenar, supervisionar e executar os serviços, ora contratados, de acordo com as especificações do projeto fornecido, bem como expressamente reconhece e declara que assume as obrigações decorrentes deste contrato, baseando-se em seus próprios conhecimentos quanto aos serviços a serem executados, quanto à natureza dos seus materiais, equipamentos, ferramentas e mão de obra necessários, e, enfim, quanto a todos os elementos que possam afetar os serviços ora contratados, não se eximindo das suas responsabilidades contratuais, legais ou técnicas.

7.2. Conferir o Diário de Obras/Livro de Ocorrências da Construtora, 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.

7.3. A Contratada não poderá ceder ou transferir a terceiros os trabalhos de Administração e Gerenciamento da obra objeto deste Contrato.

7.4. Todas as despesas de salários, previdenciárias, trabalhistas, sociais, tributárias, transporte e as demais despesas e encargos direta ou indiretamente relacionadas aos seus empregados, bem como por todas as taxas e impostos exigidos por lei federal, estadual ou municipal, serão da exclusiva responsabilidade dela, Contratada.

GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:067383
33994

Assinado de forma digital
por GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:06738333994
Dados: 2024.09.04
11:35:19 -03'00'

RICARDO NONATO
SILVA DE
SA:49436732449

Assinado de forma digital
por RICARDO NONATO
SILVA DE SA:49436732449
Dados: 2024.09.04
12:54:35 -03'00'

7.5. Assistirá à Contratante o direito de cobrar judicialmente tais obrigações da Contratada, servindo, para tanto, o presente instrumento como título executivo extrajudicial, ou compensar seu crédito com os pagamentos devidos à Contratada com base neste contrato.

7.6. A Contratada terá total responsabilidade sobre a conduta de seus funcionários nos locais das dependências da obra.

7.7. A Contratada obriga-se a prestar os serviços objeto deste contrato, sempre por intermédio de técnicos credenciados e capazes, obrigando-se ao pagamento dos seus salários e encargos, resguardando, exclusivamente, para si o seu vínculo empregatício, mantendo na obra diariamente equipes pertinentes aos serviços prestados, em quantidade suficiente, para o cumprimento do cronograma e padrão de qualidade para a execução da obra.

7.8. Correrá por conta exclusiva da Contratada, inclusive, a responsabilidade pelos danos que resultar de negligência ou imperícia, bem como por culpa de seus empregados, de acordo com os princípios gerais de responsabilidades civis, penais, trabalhistas e ambientais, não excluindo qualquer outra.

7.9. A Contratada obriga-se a reembolsar a Contratante por todas as despesas que esta vier a ter em decorrência de:

7.9.1. Reconhecimento judicial de vínculo empregatício de seus funcionários com a Contratante, que acarrete obrigação de fazer ou dar da Contratante, em favor de funcionário, preposto, encarregado ou qualquer pessoa que esteja a trabalho na obra aos mandos da Contratada.

7.9.2. Reconhecimento judicial e/ou administrativo, de forma solidária ou subsidiária, de responsabilidade da **Contratante** que impute em pagamento de verbas decorrentes de fins trabalhistas, fiscais e/ou qualquer outra, desde que em detrimento do desenvolvimento dos serviços contratados.

7.10. No ato da apresentação da nota fiscal dos serviços executados, a Contratada apresentará a Contratante os comprovantes de recolhimento dos encargos sociais incidentes sobre a remuneração paga aos seus respectivos empregados alocados na prestação de serviços, no mês imediatamente anterior ao da prestação dos serviços, objeto da mencionada nota fiscal, bem como

cópia do recolhimento do FGTS, contracheques, controles de ponto, recibos de férias dos ausentes, e dos termos rescisórios dos que forem demitidos no período, sob pena de suspensão do pagamento da respectiva nota fiscal

7.11. A Contratada deve indicar o engenheiro responsável pelos serviços com o número do seu CREA, bem como, apresentar a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) antes do início dos serviços contratados.

7.12. Assume, ainda, responsabilidade civil, responsabilidade ético-profissional, trabalhista e previdenciária sobre seus funcionários, contratados diretamente ou subcontratados, responsabilidade por fornecimentos, tributos, administrativa e penal, isentando desde já, a Contratante por qualquer destes encargos que a esta possa ser questionada, administrativa ou judicialmente.

7.13. 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.

7.14. Informar à Contratante, em até 2 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.

8. DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

8.1. Efetuar os pagamentos nos prazos acordados.

8.2. A Contratante, quando fonte de recolhimento, descontará e recolherá, nos prazos da lei, dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigada pela legislação vigente.

8.3. Fornecer todas as informações necessárias à execução dos serviços, responsabilizando-se por tais informações.

8.4. Apresentar e discutir com a Contratada o cronograma físico com datas de início e término de cada etapa.

9. DO VÍNCULO EMPREGATÍCIO

GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:067383
33994

Assinado de forma digital
por GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:06738333994
Dados: 2024.09.04
11:35:37 -03'00'

RICARDO
NONATO SILVA DE
SA:49436732449

Assinado de forma digital
por RICARDO NONATO
SILVA DE SA:49436732449
Dados: 2024.09.04
12:55:25 -03'00'

9.1. As partes expressamente pactuam que o presente contrato, não gerará qualquer vínculo empregatício de qualquer natureza, entre a Contratante e a Contratada.

9.2. A Contratada, expressamente declara ser a única responsável por seus empregados, prepostos, encarregados, todos os que estiverem na obra, sob a sua ordem, não sendo cabível qualquer responsabilização da Contratante, seja solidária ou subsidiariamente, perante qualquer órgão da atividade estatal, em esfera administrativa ou judicial, sob qualquer aspecto legal ou jurisprudencial.

9.3. Em caso de reclamação trabalhista e/ou ação na esfera cível, deverá a Contratada arcar exclusivamente pelo ônus da ação, solicitando de imediato que a Contratante seja excluída do polo passivo do processo. Na hipótese de a Contratante vir a ser condenada em ação movida por prepostos e/ou funcionários da Contratada, de maneira subsidiária ou solidária, fica a Contratada e/ou subcontratada responsável pelo ressarcimento dos valores suportados, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o trânsito em julgado, com a atualização monetária e juros legais, sob pena de responder judicialmente por todos os valores devidos, acrescidos de custas processuais e honorários advocatícios, com base em 20% do valor da condenação.

10. DA CONFIDENCIALIDADE

10.1. 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 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.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. As Partes limitarão o acesso às informações confidenciais aos seus diretores, empregados, prestadores de serviços, 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.

10.5. Cada uma das partes se obriga por si, por seus administradores, empregados, prepostos, a qualquer título, e comitentes, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da data de extinção do contrato, a manter sob sigilo, independentemente de serem privilegiáveis ou não.

10.6. A Contratada reconhece que as especificações técnicas, para fins de execução deste contrato e dos contratos específicos decorrentes dele, não são passíveis de apropriação, estando titularizados pela Contratante.

10.7. Ressalvada a necessidade de compartilhamento para a execução do objeto deste Contrato, 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:

10.7.1. 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 por força do Anexo 1C: Acordo Sobre Aspectos dos Direitos de Propriedade Intelectual Relacionados ao Comércio, constante na Ata Final que Incorpora aos Resultados da Rodada Uruguai

GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:067383
33994

Assinado de forma digital
por GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:06738333994
Dados: 2024.09.04
11:35:53 -03'00'

RICARDO NONATO
SILVA DE
SA:49436732449

Assinado de forma digital
por RICARDO NONATO
SILVA DE SA:49436732449
Dados: 2024.09.04 12:56:16
-03'00'

de Negociações Comerciais Multilaterais do GATT, assinada em Maraqueche, em 12 de abril de 1994, promulgada pelo Decreto nº 1.355/94 e demais legislação pertinente.

10.7.2. Infração grave, para fins de sansão administrativa interna da Contratante.

11. INADIMPLEMENTO E PENALIDADES

11.1. O descumprimento reiterado pelas partes, das obrigações estabelecidas neste Instrumento, a sujeitará às seguintes penalidades:

- (i) Rescisão do Contrato; e
- (ii) Aplicação de multa rescisória no valor de 10% (dez por cento), sobre a multiplicação em real do saldo do serviço a ser executado.

11.2. A penalidade prevista na alínea "ii" do item anterior não cobre eventuais perdas e danos e demais prejuízos que venham a ser suportados pela Parte inocente.

11.3. As multas porventura aplicadas serão consideradas dívidas líquidas e certas, ficando a Contratante autorizada a exigir o pagamento pela Contratada ou das garantias oferecidas, com base neste ou em outro contrato, ou ainda cobrá-las judicialmente, servindo para tanto o presente instrumento como título executivo extrajudicial.

12. DA RESILIÇÃO

12.1. É facultado às Partes o direito de rescisão do presente contrato a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias de tal intenção, através de carta registrada com AR, não gerando este ato qualquer tipo de multa ou indenização para qualquer das partes.

12.2. Ocorrendo a prevista rescisão, a Contratada fará apuração dos custos e despesas realizadas, até o ato da rescisão, com a inclusão das despesas de desmobilização da Contratada, se a resolução decorrer de iniciativa da Contratante, ajustando o débito e crédito por parte da Contratante ou da Contratada, sendo a devolução realizada mediante recibo e o pagamento, mediante Nota Fiscal, vencendo em 15 (quinze) dias.

13. DA RESCISÃO E ENCERRAMENTO

GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:067383
33994

Assinado de forma digital
por GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:06738333994
Dados: 2024.09.04
11:36:02 -03'00'

RICARDO
NONATO SILVA DE
SA:49436732449

Assinado de forma digital
por RICARDO NONATO
SILVA DE SA:49436732449
Dados: 2024.09.04 12:56:42
-03'00'

13.1. O presente Contrato será considerado rescindido e encerrado de pleno direito, sem prejuízo das obrigações vencidas e não pagas, independentemente de notificação, nas seguintes hipóteses:

- (i) Falência ou recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer das Partes.
- (ii) Infração de qualquer cláusula ou condição prevista neste Instrumento.
- (iii) Superveniência de normal legal que o torne material ou formalmente impraticável.
- (iv) Interrupção ou suspensão dos serviços por culpa da **Contratada**, sem justa causa e prévia comunicação por escrito e concordância da **Contratante**, exceto se pelos eventos do item 11 e seguintes.
- (v) Interrupção ou suspensão dos pagamentos por culpa da Contratante, sem justa causa.
- (vi) Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada e impeditiva da execução do Contrato.

13.2. No caso de rescisão deste Instrumento por infração contratual, será observado o previsto no item "Inadimplemento e Penalidades".

13.3. Ocorrendo a rescisão do Contrato pelos motivos acima citados, observar-se-á o seguinte:

- (i) Se motivada pela Contratada, ficará esta sujeita às penalidades previstas neste Contrato, sem prejuízo das reparações e/ou indenizações devidas à Contratante, por força de lei ou deste Contrato, em virtude da rescisão, sendo certo que a **Contratante** se imitirá imediatamente na posse dos trabalhos, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial.
- (ii) Se motivada pela Contratante, esta promoverá medição final dos trabalhos executados pela Contratada até a data da rescisão, com a inclusão das despesas de desmobilização da Contratada efetuando o respectivo pagamento, bem como a Contratante ficará sujeita às penalidades previstas neste Contrato.

13.4. Nas hipóteses por motivo imputável à Contratada, a Contratante poderá, caso não exercite o seu direito de rescindir o Contrato, sustar o pagamento de faturas pendentes, até que a **Contratada** cumpra integralmente a condição contratual infringida.

13.5. O término ou a rescisão deste Contrato, por qualquer motivo, não afetará ou limitará qualquer direito que, expressamente ou por sua natureza, deva permanecer em vigor após o término ou rescisão do presente Contrato, ou que decorra de tal término ou rescisão.

14. DO CASO FORTUITO E DA FORÇA MAIOR

14.1. Serão considerados eventos de força maior, para interpretação deste Contrato, aqueles previstos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro.

14.2. Caso alguma das Partes não possa cumprir qualquer de suas obrigações por motivo de caso fortuito ou de força maior, o Contrato permanecerá em vigor, mas a obrigação afetada ficará suspensa por tempo igual ao de duração do evento e proporcionalmente aos seus efeitos.

14.3. A Parte afetada pela ocorrência de um caso fortuito ou de força maior deverá comunicar o fato à outra Parte num prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contado da data do evento, mediante notificação por escrito contendo descrição pormenorizada do evento, com informações que indiquem a sua natureza, em que medida o evento compromete o cumprimento das suas obrigações nos termos deste Contrato e a estimativa do período em que o evento a impedirá de cumprir com suas obrigações suspensas pelo referido evento.

14.4. A suspensão das obrigações em decorrência de caso fortuito ou de força maior não terá o efeito de eximir a Parte afetada da obrigação de efetuar o pagamento de montantes devidos relativamente ao período anterior à ocorrência do caso fortuito ou de força maior.

14.5. A Parte afetada pelo caso fortuito ou de força maior deverá tomar e demonstrar que tomou todas as medidas e esforços que estejam no seu alcance para superar os efeitos decorrentes do evento que obstem o cumprimento de suas obrigações ou para mitigar a extensão desses efeitos com vistas ao cumprimento, ainda que parcial, das suas obrigações nos termos deste Contrato.

14.6. Cessado o caso fortuito ou de força maior, a Parte que tiver sido afetada pelo evento deverá comunicar o fato à outra Parte no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante notificação por escrito, ficando a Parte até então impedida de cumprir as suas obrigações, obrigadas a retomar imediatamente o cumprimento destas na forma prevista neste Contrato ou no prazo acordado entre as partes.

GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:067383
33994

Assinado de forma digital
por GIOVANNI LUNAS
GUIDELLI:06738333994
Dados: 2024.09.04 11:36:18
-03'00'

RICARDO
NONATO SILVA
DE
SA:49436732449

Assinado de forma digital
por RICARDO NONATO
SILVA DE
SA:49436732449
Dados: 2024.09.04
12:57:35 -03'00'

14.7. Em nenhuma circunstância, para fins deste Contrato, configurará caso fortuito ou força maior a ocorrência de qualquer das situações abaixo que afetem uma obrigação de qualquer das Partes:

- (i) Dias de chuva (parcial ou total), cuja somatória dos dias do mês não ultrapasse a média histórica dos últimos cinco anos.
- (ii) Greve e/ou interrupções trabalhistas ou medidas tendo efeito semelhante, circunscritas a empregados e contratados da Contratada ou de suas subcontratadas, alocados no Contrato e que não sejam resultado de greve ou interrupção de trabalho geral de natureza nacional, regional ou setorial;
- (iii) Problemas e/ou dificuldades de ordem financeira das Partes;
- (iv) Desgaste, quebra ou falha de equipamentos utilizados na execução dos Serviços, ou defeitos na qualidade dos materiais e/ou equipamentos;
- (v) Inadimplementos, erros, falhas ou atraso na execução do Contrato, salvo se decorrente, exclusivamente de caso fortuito ou de força maior;
- (vi) Qualquer ação ou omissão de qualquer autoridade pública que uma Parte pudesse ter evitado se tivesse cumprido com a lei aplicável;
- (vii) Aumentos no preço de combustíveis, suprimentos, serviços, matérias-primas, materiais, equipamentos ou mão de obra;
- (viii) Condições sísmicas e outras condições ambientais que, considerando as séries históricas do local, conforme registradas pelo órgão governamental competente para tanto, sejam razoavelmente previsíveis.

14.8. Insolvência, liquidação, falência, reorganização, encerramento, término ou evento semelhante, de uma Parte, suas partes relacionadas ou de terceiros.

15. DA ASSINATURA ELETRÔNICA

15.1. As partes concordam que a assinatura eletrônica deste contrato, realizada por meio de plataformas digitais, e utilizando certificados digitais válidos, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 2001, terá a mesma validade jurídica e efeitos legais que a assinatura manuscrita. O contrato será considerado formalmente celebrado e eficaz a partir da assinatura eletrônica por todas as partes, e cada uma deverá manter cópias digitais e, se necessário, impressas do documento assinado.

16. DO FORO

16.1. As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Lucas do Rio Verde - MT 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.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento, juntamente com as testemunhas instrumentárias adiante qualificadas.

Lucas do Rio Verde, 04 de setembro de 2024.

Contratante: RICARDO NONATO SILVA Assinado de forma digital por RICARDO NONATO SILVA DE SA:49436732449 Dados: 2024.09.04 12:58:48 -03'00'
LRV INCORPORAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE HOTÉIS SPE LTDA

Contratada: GIOVANNI LUNAS Assinado de forma digital por GIOVANNI LUNAS GUIDELLI:06738333994 Dados: 2024.09.04 11:36:35 -03'00'
PLAX ENGENHARIA LTDA.

Testemunhas:

Nome: _____
CPF/MF n°: _____

ASSINADO DIGITALMENTE
JOAO LEOPOLDO MOREIRA NETO
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



WAGNER
MINIKOWSKI:0415361699
0

Assinado de forma digital por WAGNER MINIKOWSKI:04153616990 Dados: 2024.09.04 11:18:34 -03'00'

Nome: _____
CPF/MF n°: _____

ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS LUCAS DO RIO VERDE**CERTIFICADO DE ADEÇÃO 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 **LUCAS DO RIO VERDE INCORPORACAO E ADMINISTRACAO DE HOTEIS SPE LTDA** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** na Av Universitária, lote 08, quadra 02, na cidade de Lucas do Rio Verde - MT, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 30 de dezembro de 2023.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que a **LUCAS DO RIO VERDE 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, 30 de dezembro de 2023.



Hotelaria Accor Brasil S.A.



Hotelaria Accor Brasil S.A.

É vedada à **LUCAS DO RIO VERDE 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.

Um

FH

RS

