

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS” o “CONTRATO PRELIMINAR”

I. DAS PARTES

A **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 53.969.653/0001-40, com sede na Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900, sala 02, bairro de Lagoa Seca, Juazeiro do Norte – CE, tendo como única sócia a **LACERDA DE ASSIS HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Avenida Aluísio Franca nº 44, Sala 01, Caixa Postal 04, Manaíra, João Pessoa – PB, inscrita no CNPJ sob nº 53.712.420/0001-67, registrada na Junta Comercial do Estado da Paraíba sob NIRE nº 25201177677, em 30/01/2024, neste ato representada por seus sócios-administradores, conforme seu contrato social: **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, natural de Pombal/PB, empresário, inscrito no CPF sob nº 250.937.544-04 e RG nº 637.027 SSP/PB, residente na Av. Umbuzeiro 881, apto 1002, Manaíra, João Pessoa – PB, CEP: 58038-182; **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, empresário, inscrito no CPF sob nº 052.912.444-02 e RG nº 2.898.875 SSP/PB, residente na Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – PB, CEP: 58.102-149 e **NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, empresária, inscrita no CPF sob nº 087.492.544-48 e RG nº 3.373.534 SSP/PB, residente na Av. José Jardim 411, apto 1604, Ipês, João Pessoa – PB, CEP: 58028-160, doravante denominada "DESENVOLVEDORA", quando a empresa atuar na qualidade de responsável pelo desenvolvimento do projeto, e "CONSTRUTORA", quando atuar como responsável pela execução da obra.

JOSE AUCINO DE ANDRADE, brasileiro, casado sob regime de comunhão de bens, empresário, inscrito no CPF sob nº 424.655.324-72, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03144789350, expedida pelo DETRAN/PB, residente na Rua Maria Marieta

Pereira nº 96, bairro Cidade Universitária, Juazeiro do Norte/CE, doravante denominado "TERRENISTA".

II. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considerando que a “DESENVOLVEDORA” celebrou com o “TERRENISTA”, em 24/05/2024, **TRASLADO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA COM PAGAMENTO EM UNIDADES DE IMÓVEL POR ÁREA DE CONSTRUÇÃO E OUTRAS ESTIPULAÇÕES** a “**ESCRITURA DE PERMUTA**” para desenvolvimento de empreendimento imobiliário hoteleiro o “**HOTEL**” em imóvel de titularidade do “TERRENISTA”, a saber: Av. Deputado Leão Sampaio, s/n, lotes “16”, “17”, “18”, “19” e “20”, quadra “x-1”, bairro de Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, medindo 30,00 (trinta) metros de frente e/ou de largura, sobre fundos ou comprimento de 66,00 (sessenta e seis) metros, fazendo uma área total de 1.980,00m² (um mil novecentos e oitenta metros quadrados), registrado na Matrícula 18.191, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Ofício – 1ª Zona, da cidade de Juazeiro do Norte/CE, cadastrado na SEFIN/PMJN nº 01.22.034.0292.00000, doravante denominado simplesmente “**IMÓVEL**”;

Considerando que a “DESENVOLVEDORA” assumiu a posição contratual de desenvolvedora do “**HOTEL**”, e nessa condição é a responsável por:

- a) elaborar projeto arquitetônico;
- b) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo;
- c) arregimentar o grupo de condôminos que custeará todo o “**HOTEL**”;
- d) indicar a “**CONSTRUTORA**” responsável pela obra;
- e) validar previamente o orçamento geral, para posterior deliberação em assembleia de condôminos, “**CUSTEADORES**” e “**NÃO CUSTEADORES**”;
- f) validar o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos, “**CUSTEADORES**” e “**NÃO CUSTEADORES**”;
- g) validar previamente as propostas dos fornecedores de bens ou serviços do “**HOTEL**”;

Considerando que, por força do regime eleito “condomínio fechado”, ficou convencionado que:

1. no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra o “**CONDOMÍNIO**”, responsável direto pela contratação da construção, demais bens ou serviços e implantação de todas as unidades do “**HOTEL**”, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos “**CUSTEADORES**” da obra. Os “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**” custearão inclusive as unidades que caberão ao “**TERRENISTA**”, que são isentas de qualquer contribuição financeira, sendo este integrante dos “**CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES**”;
2. que as unidades que caberão ao “**TERRENISTA**” por força da “**ESCRITURA PÚBLICA**” serão classificadas como “**NÃO CUSTEADORAS**”, assim entendidas como aquelas que, por terem antecipadamente destinado o “**IMÓVEL**” à construção do “**HOTEL**”, não serão obrigadas a realização de nenhum outro aporte ou despesas de qualquer natureza, devendo receber as suas unidades prontas, acabadas e mobiliadas, de acordo com o memorial descritivo, as quais serão custeadas integralmente pelos “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**” da obra, responsáveis exclusivos pelo custo de construção do “**HOTEL**”;
3. que as receitas originadas das contribuições do custo de construção das unidades do “**HOTEL**” serão arrecadadas pelo “**CONDOMÍNIO**” e administradas pela “**DESENVOLVEDORA**” de acordo com as disposições fixadas neste instrumento, no contrato de construção e nas deliberações das assembleias gerais de condôminos do condomínio especial de obra. A “**DESENVOLVEDORA**”, sem prejuízo do valor a ser arrecadado diretamente dos “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**”, receberá 8 (oito) unidades e 2 (duas) lojas como pagamento de **PERMUTA** pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio **CONDO-HOTEL**, desde a aquisição do terreno até a entrega do empreendimento pronto e operando, sempre respeitando o orçamento geral, a ser aprovado em assembleia;
4. o “**TERRENISTA**” está ciente e expressamente de acordo que a sua participação e resultado neste negócio é limitada, para todos os fins de direito, ao recebimento

- das unidades privativas que lhe caberão por força da “**ESCRITURA PÚBLICA**” nos prazos e condições pactuadas, renunciando o “**TERRENISTA**”, a qualquer direito ou vantagem adicional;
5. o empreendimento imobiliário será estruturado de acordo com um centro de custeio das obras sobre o “**IMÓVEL**” destinado pelo “**TERRENISTA**”, respeitado o **ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO** o “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”;
 6. o desenvolvimento do **HOTEL** depende da aprovação da viabilidade técnica, jurídica, econômica e mercadológica, cujos estudos e consultas serão desenvolvidos ao longo desta fase preliminar;
 7. caso superadas as condições precedentes deste negócio, em especial a viabilidade técnica, jurídica e mercadológica, e desde que fechado o grupo dos condôminos, com a inscrição de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das unidades “**CUSTEADORAS**” da obra, será constituído o “**CONDOMÍNIO**”, responsável pela arrecadação das receitas e realização das despesas da obra, especialmente a formalização do “**INSTRUMENTO PARTICULAR DEFINITIVO DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**” o “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO**” com a construtora **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA** para realizar a edificação do “**HOTEL**”;
 8. a “**DESENVOLVEDORA**”, nesta fase preliminar, sujeita a condições, elaborou projeto arquitetônico o “**PROJETO**”, que é rubricado pelas “**PARTES**” e anexado a este instrumento, dele fazendo parte integrante e complementar;
 9. a “**CONSTRUTORA**” manifesta, desde já, seu interesse em ser contratada pelo “**CONDOMÍNIO**” para execução da obra do “**HOTEL**”, caso superadas as condições precedentes aqui estabelecidas e respeitadas as condições técnicas e comerciais estipuladas neste instrumento.;
 10. a “**CONSTRUTORA**”, com base no “**PROJETO**”, elaborará minucioso e detalhado “**ORÇAMENTO PRÉVIO DE CONSTRUÇÃO**” e, uma vez aprovado pela assembleia geral de condôminos, respectivo cronograma físico financeiro o “**CRONOGRAMA**” e se compromete a executá-lo, observadas as condições e disposições abaixo ajustadas.

III. DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

As “**PARTES**” acima nomeadas e qualificadas, depois de terem tomado conhecimento prévio do texto deste instrumento e entendido o seu sentido e alcance, têm justo e acordado o seguinte “**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**” o “**CONTRATO PRELIMINAR**”, que se regerá pelos itens em sucessivo, todos mutuamente aceitos e outorgados.

1. DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

1.1. O “**HOTEL**” será realizado no “**IMÓVEL**” acima descrito, de acordo com o “**PROJETO**” aprovado.

1.2. A construção do “**HOTEL**” se dará na forma de condomínio pro diviso, em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em regime de incorporação a preço de custo ou condomínio fechado, cuja Convenção de Condomínio e Termo de Adesão estabelecerão, de forma expressa e irrevogável, a adesão obrigatória de todas as unidades à atividade de exploração hoteleira. Não desejando, como não deseja, direta ou indiretamente, a responsabilidade pelo desenvolvimento, pela construção ou pela incorporação, o proprietário do terreno permutará com o “**CONDOMÍNIO**” a ser instituído o terreno por unidades em construção no próprio “**HOTEL**”, tudo de acordo com as cláusulas negociais ajustadas na “**PROMESSA DE PERMUTA e TRASLADO DE ESCRITURA PÚBLICA E COMPRA E VENDA**”.

1.3. O “**HOTEL**” será desenvolvido em etapa única e conterá 01 bloco, contemplando um total de 98 unidades autônomas suítes e 05 lojas comerciais. As unidades hoteleiras possuem área que variam de 21,32 a 31,99m². O projeto totaliza uma área de construção aproximada de 5.104,5m².

1.3.1. O “**PROJETO**” poderá ser alterado a exclusivo critério da “**DESENVOLVEDORA**”, até a instalação formal do “**CONDOMÍNIO**”, sendo certo que tais alterações poderão implicar na revisão pela “**CONSTRUTORA**” do

“ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO” e no “CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO” e dependerão de ajuste expresso entre as “PARTES”.

1.4. O “CONDOMÍNIO” será composto por “UNIDADES CUSTEADORAS” e “UNIDADES NÃO CUSTEADORAS”, conforme descrito a seguir:

O empreendimento denominado “CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO”, cujo projeto arquitetônico já foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte/CE, é constituído por **98 (noventa e oito) unidades autônomas tipo suíte e 05 (cinco) lojas comerciais**, distribuídas da seguinte forma:

- a) **12 (doze) unidades autônomas e 03 (três) lojas comerciais**, classificadas como **UNIDADES NÃO CUSTEADORAS**, de titularidade do “TERRENISTA”, como pagamento da permuta pelo terreno destinado à construção do “HOTEL”;
- b) **08 (oito) unidades autônomas e 02 (duas) lojas comerciais**, também classificadas como **UNIDADES NÃO CUSTEADORAS**, de titularidade da “DESENVOLVEDORA”, como pagamento da permuta pelos serviços de desenvolvimento e planejamento do empreendimento;
- c) **10 (dez) unidades autônomas**, igualmente classificadas como **UNIDADES NÃO CUSTEADORAS**, de titularidade da “CONSTRUTORA”, como pagamento da permuta pelos serviços de construção do empreendimento hoteleiro;
- d) **68 (sessenta e oito) unidades autônomas**, objetos da oferta pública, classificadas como **UNIDADES CUSTEADORAS**, cujos respectivos titulares serão responsáveis exclusivos pelo custeio integral da obra de construção do empreendimento hoteleiro.

Parágrafo único. Todas as unidades do “HOTEL” — tanto as **CUSTEADORAS** quanto as **NÃO CUSTEADORAS** — integrarão, de forma **compulsória**, o **sistema de exploração hoteleira por meio de *pool* de locação**.

2. PARTICIPAÇÃO NAS DESPESAS

2.1. Todas as despesas necessárias à construção da edificação — incluindo materiais, mão de obra direta ou indireta (inclusive por meio de terceiros), encargos legais e sociais, taxas

perante órgãos públicos e tributos de qualquer natureza — serão de responsabilidade exclusiva dos “CONDÔMINOS CUSTEADORES”. Caberá à “CONSTRUTORA” a administração da obra civil, conforme os termos e condições deste contrato.

2.2. Os “CONDÔMINOS CUSTEADORES”, além de arcarem com o custo de construção de suas respectivas unidades autônomas, serão também responsáveis pelo custeio integral da construção e implantação de toda a edificação. Isso inclui, além das 68 (sessenta e oito) unidades custeadoras, as 30 (trinta) unidades não custeadoras (compostas por suítes e lojas atribuídas ao “TERRENISTA”, à “CONSTRUTORA” e à “DESENVOLVEDORA”), totalizando 98 (noventa e oito) suítes autônomas e 05 (cinco) lojas comerciais.

3. OBJETO

3.1. O objeto do presente “CONTRATO PRELIMINAR” é estabelecer as condições comerciais e premissas técnicas para a futura celebração do contrato de construção do “HOTEL” referido no item 1.3, sob o regime de administração, em conformidade com o “PROJETO”, respeitando o “ORÇAMENTO PRÉVIO DE CONSTRUÇÃO” e o “CRONOGRAMA DE OBRA”.

3.1.1. O “PROJETO” que embasou a elaboração do “ORÇAMENTO PRÉVIO DE CONSTRUÇÃO”, estimado em R\$ 15.483.016,91 (quinze milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, dezesseis reais e noventa e um centavos), foi realizado anteriormente à contratação e elaboração dos projetos complementares (fundação, estrutura, instalações, combate a incêndios, impermeabilização e demais exigidos por normas técnicas). Em razão disso, a “CONSTRUTORA” poderá elaborar o “ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO” e o “CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO FINAL”, incluindo, se necessário, as curvas ABC de insumos e serviços. Quaisquer alterações decorrentes dos estudos complementares deverão ser submetidas à deliberação da assembleia geral de condôminos e, uma vez aprovadas, homologadas pela “DESENVOLVEDORA” e rubricadas pelas PARTES, passando a integrar o “CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DEFINITIVO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS” a ser celebrado entre o

“CONDOMÍNIO” e a “CONSTRUTORA”.

3.1.2. Para fins de atualização monetária com base no índice INCC/FGV, será utilizado o mês anterior à elaboração do “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”, que compreenderá:

- (i) o “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”,
- (ii) o “**ORÇAMENTO DE MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTOS**”,
- (iii) o “**ORÇAMENTO DE DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL**” e
- (iv) as “**DESPESAS PRELIMINARES REEMBOLSÁVEIS À DESENVOLVEDORA**”.

4. MODELO DE REMUNERAÇÃO: PREÇO MÁXIMO GARANTIDO

4.1. As “**PARTES**” convencionam que o valor total indicado no “**ORÇAMENTO PRÉVIO DE CONSTRUÇÃO**” ou, na hipótese do item 3.1.1 da Cláusula 3, no “**ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO**”, será considerado como Preço Máximo Garantido (“**PMA**”), com fundamento no “**PROJETO**”, para todos os efeitos contratuais, observando-se as disposições a seguir.

4.1.1. Caso a “**CONSTRUTORA**”, a “**DESENVOLVEDORA**” e o “**CONDOMÍNIO**” concluam as obras dentro dos padrões estabelecidos nos memoriais descritivos, com custo inferior ao “**PMA**”, fica desde já ajustada uma premiação por performance (“**PERFORMANCE**”) em favor da “**CONSTRUTORA**”, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor economizado, apurado entre o valor executado e o “**PMA**”. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser distribuídos proporcionalmente entre os “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**”.

4.1.1.1. A “**PERFORMANCE**” será reajustada pelo índice INCC/FGV, tomando-se como data-base a assinatura do “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO**”. O valor será pago pelo “**CONDOMÍNIO**” no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, contados da ocorrência cumulativa dos seguintes eventos:

- a) apresentação, pela “**CONSTRUTORA**”, da documentação comprobatória de sua regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária, apta à liberação da retenção contratual;

b) assinatura do termo de vistoria final e recebimento das obras pelo **“CONDOMÍNIO EDILÍCIO”** devidamente instalado.

4.1.2. A **“CONSTRUTORA”** obriga-se a executar as obras dentro dos limites estabelecidos no **“ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO”**, salvo em caso de alteração do **“PROJETO”**, promovida pela **“DESENVOLVEDORA”** ou aprovada pelo **“CONDOMÍNIO”** em assembleia convocada para esse fim.

4.1.3. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.2, o **“CONDOMÍNIO”**, por deliberação da maioria simples dos condôminos (custeadores e não custeadores), poderá aprovar, em assembleia especialmente convocada, a majoração do **“ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO”**, mediante fixação de contribuição extraordinária, a ser integralmente suportada pelos **“CONDÔMINOS CUSTEADORES”**, mesmo sem alteração do **“PROJETO”**.

4.1.3.1. Fica expressamente ajustado que não incidirá remuneração por administração em favor da **“CONSTRUTORA”** sobre os valores decorrentes da contribuição extraordinária aprovada nos termos do item 4.1.3.

5. CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

5.1 A **“CONSTRUTORA”** executará os serviços de construção civil especificados no **“ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO”**, necessários à edificação do **“HOTEL”**, sob o regime de administração, de acordo com o **“PROJETO”** e o **“CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE OBRA”**, competindo-lhe:

- a) apresentar todos os serviços técnicos e profissionais na supervisão e direção da obra, para o que dará a necessária e permanente assistência ao bom andamento e perfeita execução do trabalho, dirigindo, orientando e mandando executar as obras em conjunto e nos detalhes, com a observância das normas técnicas vigentes e aplicáveis à natureza dos serviços;
- b) responsabilizar-se pela perfeita segurança, estabilidade e acabamento da obra;
- c) executar o canteiro de obras, selecionar, contratar, administrar e posteriormente

- dispensar os empregados, em nome do “**CONDOMÍNIO**”;
- d) fazer o levantamento dos materiais e equipamentos necessários à construção da edificação, coleta de preços dos materiais, equipamentos e mão de obra;
 - e) realizar a compra dos materiais e controlar os estoques, a seleção, a contratação e a fiscalização dos prestadores de serviços;
 - f) assumir a responsabilidade técnica pela obra junto aos órgãos competentes, incluindo o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), a Prefeitura de Juazeiro do Norte/CE, o Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará, a empresa de controle da poluição, a concessionária de energia e água e a operadora de telecomunicações;
 - g) responsabilizar-se pela realização dos serviços indispensáveis e urgentes à conservação das obras contra danos iminentes, por iniciativa própria e mesmo que não previstos no projeto ou especificações;
 - h) planejar, coordenar, supervisionar e executar os serviços de construção do “**HOTEL**”, sob o regime de administração, de acordo com os projetos, especificações e detalhes constantes deste “**CONTRATO PRELIMINAR**”, bem como com eventuais projetos, especificações e detalhes alterados, desde que aprovados pela “**DESENVOLVEDORA**” e pela assembleia geral de condôminos, os quais, após devidamente rubricados pelas **PARTES**, passarão a integrar de forma indissociável o “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DEFINITIVO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**” a ser formalizado entre o “**CONDOMÍNIO**” e a “**CONSTRUTORA**”.

5.2. Cabe à “**CONSTRUTORA**” zelar pela contratação e gestão de mão de obra eficiente e adequada, incluindo todo o pessoal necessário à execução dos serviços manuais, técnicos, administrativos, especializados e ao funcionamento do escritório no canteiro de obras.

5.3. Os contratos de prestação e/ou fornecimento de bens ou serviços poderão ser celebrados e faturados em nome do “**CONDOMÍNIO**”, não sendo de responsabilidade da “**CONSTRUTORA**” o pagamento de qualquer despesa sem seu nome.

5.4. A “**CONSTRUTORA**” também não se responsabilizará pela contratação de quaisquer

itens não especificados no “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”, tais como, mas não se limitando a: seguro da obra, despesas com obtenção de “**HABITE-SE**” junto à Prefeitura de Juazeiro do Norte/CE e licenças perante o Corpo de Bombeiros do Estado do Ceará.

5.5. A “**CONSTRUTORA**” executará as obras observando rigorosamente as condições gerais, instruções, plantas, desenhos, memoriais, bem como os projetos, especificações e detalhes referidos neste instrumento, comprometendo-se ainda a observar os requisitos de qualidade, resistência e segurança recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), além das normas de segurança e medicina do trabalho vigentes.

5.6. Eventuais serviços extras deverão ser objeto de termos aditivos ao contrato de construção, formalizados por escrito e assinados pelas “**PARTES**”, podendo implicar a prorrogação do prazo total de execução do “**HOTEL**”, proporcionalmente ao tempo necessário à realização desses serviços.

6. ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

6.1. Compete à “**CONSTRUTORA**” as seguintes obrigações:

- a) fornecer aos condôminos as informações necessárias para a tomada de decisões e o acompanhamento das ações relacionadas à execução da obra;
- b) coordenar os processos administrativos e fiscais da obra;
- c) contratar pessoal para a orientação e execução dos registros contábeis e fiscais.

6.1.1. As obrigações previstas na cláusula 6.1 extinguir-se-ão com a comprovação cumulativa dos seguintes eventos:

- a) apresentação dos documentos comprobatórios da regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da “**CONSTRUTORA**”, aptos à liberação da retenção; e
- b) assinatura do termo final de vistoria e recebimento das obras, a ser firmado com o “**CONDOMÍNIO**” já instalado.

6.2. Compete à “**DESENVOLVEDORA**”, responsável pela coordenação da fase de construção e montagem do “**HOTEL**”, as seguintes atribuições:

a) promover a instituição do “**CONDOMÍNIO**” e formalizar, com cada um dos condôminos arregimentados para compor o grupo responsável pelo custeio integral do empreendimento, instrumento que contenha:

(i) referência expressa à formalização deste “**CONTRATO PRELIMINAR**” entre a “**DESENVOLVEDORA**”, a “**CONSTRUTORA**” e o “**TERRENISTA**”;

(ii) transcrição dos termos e condições pactuados neste instrumento quanto à construção do “**HOTEL**”, especialmente quanto à escolha da **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA** como construtora responsável pela execução da obra; e

(iii) compromisso prévio e expresso do condômino de aprovar, em assembleia, o “**PROJETO**” e a escolha da referida empresa como “**CONSTRUTORA**”, bem como ratificar integralmente os termos deste “**CONTRATO PRELIMINAR**”;

b) contratar, após a instituição do “**CONDOMÍNIO**”, os serviços de controle orçamentário, financeiro, de contas a pagar e a receber, fluxo de caixa, demonstrações contábeis e financeiras, relatórios de acompanhamento da obra e demais controles necessários;

c) organizar as Assembleias Gerais do “**CONDOMÍNIO**”, especialmente aquela destinada à homologação do “**PROJETO**” e da escolha da **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA** como “**CONSTRUTORA**”, propondo a pauta, realizando as convocações e providenciando o local para sua realização, com a devida prestação de contas e acesso irrestrito às informações pelos representantes do “**CONDOMÍNIO**”, sendo certo que a movimentação das contas bancárias será de exclusiva responsabilidade do “**CONDOMÍNIO**”;

d) administrar a gestão da arrecadação e recebimento das receitas decorrentes dos “**TERMOS DE ADESÃO**” ao “**CONDOMÍNIO**”, destinadas ao custeio das obras, as quais deverão ser depositadas em conta bancária de titularidade e administração do “**CONDOMÍNIO**”, respeitando-se os desembolsos solicitados pela “**CONSTRUTORA**”, conforme previsto neste contrato.

6.3. Caberá ao “**CONDOMÍNIO**”, sob coordenação da “**DESENVOLVEDORA**”, contratar assessoria jurídica para elaboração de minutas de documentos, orientação jurídica e representação em processos judiciais de interesse coletivo, sendo certo que tais despesas não estão incluídas no orçamento mencionado neste contrato.

6.4. Todas as despesas relacionadas à construção e à administração exercida pela “**CONSTRUTORA**” deverão constar obrigatoriamente do “**ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO**”. Qualquer despesa não prevista deverá ser expressamente autorizada pelo “**CONDOMÍNIO**”, desde que haja viabilidade de ingresso de recursos extraordinários para seu custeio.

6.4.1. O “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**” foi elaborado com base no “**PROJETO**” apresentado pela “**DESENVOLVEDORA**” e pela “**CONSTRUTORA**”, de modo que, ao subscrever o “**TERMO DE ADESÃO**”, o “**CONDÔMINO**” ratifica integralmente este instrumento, declarando ciência de que qualquer alteração no projeto, seja em decorrência de exigências de estudos complementares ou da operadora hoteleira, implicará automaticamente na revisão do “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”, para mais ou para menos.

7. PRAZO DE CONSTRUÇÃO

7.1. O prazo para conclusão da construção do “**HOTEL**”, conforme previsto no “**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA**”, a ser ratificado na assembleia de instalação do “**CONDOMÍNIO**”, será de até 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir da expedição da licença de construção pela Prefeitura, podendo ser prorrogado automaticamente por mais 06 (seis) meses, a título de “**TOLERÂNCIA**”.

7.1.1. Desde que exequível pela “**CONSTRUTORA**” e sem impacto no “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”, a assembleia poderá deliberar pela redução do prazo de construção, observados os seguintes quóruns:

a) 90% (noventa por cento) dos “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**” poderão deliberar pela redução do prazo para até 36 (trinta e seis) meses, contados da expedição da licença de

construção;

b) 100% (cem por cento) dos “CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES” poderão deliberar pela redução do prazo para período inferior a 30 (trinta) meses, igualmente contados da licença de construção.

7.2. As partes reconhecem e anuem que o cumprimento do prazo de construção pela “CONSTRUTORA” está condicionado ao aporte regular de recursos financeiros pelos condôminos/adquirentes, conforme o fluxo de caixa previamente estabelecido.

7.3. Além das hipóteses previstas no art. 393 do Código Civil, serão consideradas causas de força maior para fins de justificativa de atraso na obra os eventos imprevisíveis que impeçam ou reduzam substancialmente o ritmo da construção, incluindo, mas não se limitando a:

- a) greves, totais ou parciais;
- b) suspensão ou indisponibilidade de transporte;
- c) escassez de materiais ou mão de obra;
- d) chuvas intensas e prolongadas;
- e) embargos decorrentes de ações de vizinhos ou autoridades;
- f) atraso na execução de serviços sob responsabilidade de concessionárias de serviços públicos;
- g) demora na aprovação de projetos, concessão e renovação de licenças de construção, ou na expedição do “habite-se” por órgãos públicos;
- h) interrupção no fornecimento de água, energia elétrica ou combustíveis;
- i) guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou qualquer calamidade pública que impacte a obra;
- j) indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, inclusive por congelamento de preços ou prática de ágio sobre preços oficiais;
- k) atos do poder público que interfiram na relação da “CONSTRUTORA” ou do “CONDOMÍNIO” com fornecedores, empreiteiros ou empregados;
- l) quaisquer restrições de locomoção ou funcionamento decorrentes de epidemias ou pandemias, que afetem diretamente a execução da obra ou a economia em geral.

7.3.1. Em caso de ocorrência de caso fortuito ou força maior, o prazo contratual, bem como o cronograma físico-financeiro e o orçamento, deverão ser prorrogados por período equivalente à duração do evento, mediante comunicação formal da **“CONSTRUTORA”** ao **“CONDOMÍNIO”**.

7.3.2. O atraso decorrente de qualquer dos eventos elencados nesta cláusula deverá ser formalmente comunicado ao **“CONDOMÍNIO”** mediante registro no Livro de Ocorrências, no prazo de até 30 (trinta) dias da data do evento, com a devida fundamentação. O **“CONDOMÍNIO”** terá o prazo de até 40 (quarenta) dias para se manifestar sobre os fundamentos apresentados.

7.3.3. Caso o atraso na execução da obra decorra de conduta do próprio **“CONDOMÍNIO”**, como alteração de projeto, replanejamento da obra ou solicitação de acréscimos, o prazo contratual será prorrogado proporcionalmente ao impacto gerado. Nesse caso, o **“CONDOMÍNIO”** arcará com eventuais sobrecustos decorrentes da dilatação do prazo, incluindo a manutenção da remuneração devida à **“CONSTRUTORA”** e da Taxa de Administração, durante o período adicional.

7.4. Em caso de atraso imputável exclusivamente à **“CONSTRUTORA”**, superior a 30 (trinta) dias corridos além do prazo ajustado, e desde que não haja justificativas formalmente apresentadas, aplicar-se-á multa diária de 0,1% (zero vírgula um por cento) sobre o saldo contratual, limitada ao teto de 1% (um por cento), a ser descontada do valor remanescente a pagar pelo **“CONDOMÍNIO”**.

8. FISCALIZAÇÃO

8.1. A obra poderá ser fiscalizada pelo **“CONDOMÍNIO”**, diretamente ou por meio de profissional ou empresa especializada, previamente habilitados pelo próprio **“CONDOMÍNIO”**, cujo valor deverá estar previsto no **“ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO”**. Tal fiscalização, em nenhuma hipótese, eximirá a **“CONSTRUTORA”** de sua integral responsabilidade pela execução dos serviços.

8.2. O responsável técnico pela fiscalização deverá zelar pelo cumprimento do “**CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DA OBRA**”, pela qualidade dos materiais empregados e pelo cumprimento, por parte da “**CONSTRUTORA**”, de todas as obrigações técnicas, especialmente no que diz respeito à segurança da obra e das pessoas envolvidas em sua execução.

8.3. A “**CONSTRUTORA**” compromete-se a:

- a) prestar ao fiscal todos os esclarecimentos necessários sobre as etapas em execução, assegurando-lhe pleno acesso às áreas, projetos e detalhes dos serviços em andamento;
- b) atender prontamente às reclamações e observações formalizadas pelo fiscal; e
- c) sustar, desfazer ou corrigir serviços que, comprovadamente, não estejam em conformidade com os projetos ou que apresentem riscos à segurança dos futuros usuários ou de terceiros.

8.4. As solicitações feitas pelo fiscal deverão ser registradas com antecedência razoável, seja por meio de anotações no Livro de Ocorrências, seja por carta protocolada.

8.5. O Livro de Ocorrências será mantido no canteiro de obras e preenchido pelo engenheiro responsável pela execução ou pelo engenheiro fiscal, com livre acesso para ambas as partes.

8.6. Deverão ser registrados no Livro de Ocorrências todos os fatos relevantes relacionados à execução da obra, tais como: movimentação de pessoal, notificações, acidentes, decisões, observações, irregularidades, atrasos na entrega de materiais, realização de testes, ordens de serviço internas e demais eventos relevantes.

8.7. É obrigação da “**CONSTRUTORA**” registrar a entrega dos desenhos, projetos complementares, especificações e demais documentos fornecidos pelo “**CONDOMÍNIO**”, devendo anotar no Livro de Ocorrências eventuais falhas identificadas nesses documentos, as quais poderão ser corrigidas a qualquer tempo.

9. MATERIAIS, SUPRIMENTOS E MÁQUINAS

9.1. A “CONSTRUTORA” ficará responsável por supervisionar a elaboração periódica das listagens de materiais e serviços a serem adquiridos, em nome e por conta do “CONDOMÍNIO”, com indicação de suas respectivas qualidades, quantidades e prazos de disponibilidade. Caberá ainda à “CONSTRUTORA” a coleta de preços, exceto para aquisições de pequeno valor, imprevisíveis e de uso imediato, desde que respeitado o limite de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por faturamento individual — valor este que poderá ser ajustado de forma consensual entre as partes.

9.2. A “CONSTRUTORA” se compromete a pleitear, em nome e no interesse do “CONDOMÍNIO”, todas as vantagens comerciais possíveis, como descontos, abatimentos, créditos e demais benefícios oferecidos por fornecedores.

9.3. As máquinas e equipamentos necessários à execução dos serviços serão locados ou adquiridos pela “CONSTRUTORA”, por conta do “CONDOMÍNIO”, observando-se os limites e diretrizes do “ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO”.

10. LIGAÇÕES ÀS REDES PÚBLICAS

10.1. As despesas com as ligações, definitivas ou provisórias, às redes públicas de infraestrutura (água, esgoto, energia elétrica, gás, entre outras) correrão por conta do “CONDOMÍNIO”, devendo estar previstas no “ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO”.

11. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

11.1. A “CONSTRUTORA” e a “DESENVOLVEDORA” receberão juntas, a título de “REMUNERAÇÃO”, 18 (dezoito) unidades de apartamentos e 2 (duas) lojas comerciais no futuro condo-hotel. Dessa forma, a “CONSTRUTORA” será remunerada com 10 (dez) unidades, em razão da execução das obras, enquanto a “DESENVOLVEDORA” será remunerada com 08 (oito) unidades e 02 (duas) lojas comerciais, em razão da coordenação e desenvolvimento do projeto. As unidades hoteleiras

que compõem a remuneração são: 101, 103, 104, 105, 114, 201, 214, 301, 314, 401, 414, 501, 514, 601, 614, 701, 713 e 714. Além destas, as lojas comerciais 04 e 05.

11.1.1. A “**REMUNERAÇÃO**” será paga à “**CONSTRUTORA**” e à “**DESENVOLVEDORA**” na forma de permuta pelas unidades acima identificadas, independentemente do custo final do empreendimento.

11.1.2. A “**REMUNERAÇÃO**” não incidirá sobre quaisquer valores ou despesas que excedam o “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**” ou centro de custo específico, salvo se formalizados aditivos contratuais nos termos deste “**CONTRATO PRELIMINAR**”.

11.1.3. Em caso de distratos ou rescisões, a “**REMUNERAÇÃO**” não incidirá sobre os valores recebidos de novos condôminos/adquirentes, na proporção correspondente ao valor restituído ao condômino desistente.

11.2. O pagamento à “**CONSTRUTORA**” será considerado quitado com a conclusão total do empreendimento, materializada na averbação da obra.

11.2.1. O pagamento à “**DESENVOLVEDORA**” será considerado quitado com o registro da incorporação imobiliária e a efetiva formação do grupo de “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**”, uma vez que, nesta etapa, a “**DESENVOLVEDORA**” terá cumprido integralmente suas obrigações, consistentes em:

- elaboração do projeto arquitetônico;
- formulação do modelo econômico de viabilidade do empreendimento, em regime de incorporação a preço de custo;
- arregimentação dos condôminos que financiarão a obra;
- indicação da “**CONSTRUTORA**” responsável pela execução;
- validação prévia do orçamento geral e do cronograma físico-financeiro da obra, ambos sujeitos à deliberação em assembleia; e
- validação prévia das propostas de fornecedores de bens e serviços para o “**HOTEL**”.

12. ASSEMBLEIAS

12.1. O “**CONDOMÍNIO**” se reunirá, sempre que necessário, em Assembleia Geral, mediante convocação da “**DESENVOLVEDORA**”, do Presidente/Síndico do “**CONDOMÍNIO**” ou por, no mínimo, $\frac{1}{3}$ (um terço) dos condôminos/adquirentes, nos termos do art. 49, §1º, da Lei nº 4.591/64, sem prejuízo das demais regras previstas na convenção de condomínio.

12.2. As Assembleias serão realizadas, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem mais da metade das frações ideais do empreendimento. Em segunda convocação, realizada 30 (trinta) minutos após a primeira, poderão ocorrer com qualquer número de presentes.

As deliberações serão tomadas por maioria simples — ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes — e obrigarão todos os condôminos, inclusive os ausentes ou dissidentes.

13. RESCISÃO

13.1. O “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO**” poderá ser rescindido, independentemente de medida judicial, desde que por motivo devidamente comprovado, tais como: fraude, incapacidade, má-fé, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da “**CONSTRUTORA**”; bem como no caso de não início dos serviços no prazo estipulado, paralisação por mais de 90 (noventa) dias consecutivos ou atraso injustificado na conclusão da obra, mediante aprovação de, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) dos “**CONDÔMINOS CUSTEADORES E NÃO CUSTEADORES**”, observadas as regras previstas neste contrato.

13.2. Ocorrendo a rescisão, o “**CONDOMÍNIO**” assumirá imediatamente a posse do imóvel, dos serviços já executados e dos materiais existentes, desde que previamente pagos, renunciando a “**CONSTRUTORA**” ao direito de retenção. Nessa ocasião, será realizado o encontro de contas, considerando-se, para todos os fins, o custo da obra e os custos incorridos até a data da rescisão.

13.2.1. Em caso de rescisão, a “**CONSTRUTORA**” fará jus a uma fração das unidades previstas a título de remuneração, proporcional ao percentual de obras efetivamente executadas, arredondado para o número inteiro imediatamente superior, caso o valor proporcional não resulte em número inteiro.

13.3. O “**CONDOMÍNIO**” poderá também rescindir o “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO**”, por deliberação em Assembleia Geral, respeitado o poder de veto do “**TERRENISTA**” e da “**DESENVOLVEDORA**”, nas seguintes hipóteses, independentemente de medida judicial:

- a) Caso a “**CONSTRUTORA**” infrinja normas de boa técnica e não regularize a infração em prazo razoável, a ser pactuado entre as partes, após notificação prévia e por escrito da “**DESENVOLVEDORA**”;
- b) Caso descumpra quaisquer obrigações contratuais e não regularize a infração no prazo acordado entre as partes, após notificação prévia e por escrito do “**CONDOMÍNIO**”.

13.4. Se a rescisão ocorrer por culpa exclusiva da “**CONSTRUTORA**”, esta fará jus apenas à fração proporcional das unidades previstas, correspondente ao percentual de obra já executado, vedada qualquer outra pretensão a indenização ou multa.

13.5. A “**CONSTRUTORA**” poderá considerar rescindido este contrato, também independentemente de medida judicial, nas seguintes hipóteses:

- a) Suspensão injustificada da obra por mais de 60 (sessenta) dias corridos, por deliberação do “**CONDOMÍNIO**”;
- b) Atraso injustificado no pagamento por período superior a 60 (sessenta) dias corridos ou intercalados;
- c) Descumprimento, pelo “**CONDOMÍNIO**”, de quaisquer obrigações previstas neste contrato, não sanado em prazo razoável, previamente pactuado entre as partes, após notificação escrita da “**CONSTRUTORA**” com essa finalidade específica.

14. RESPONSABILIDADE CIVIL E OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E DO CONDOMÍNIO

14.1. Compete à “CONSTRUTORA” a execução dos serviços contratados, cabendo à “DESENVOLVEDORA” a adoção das providências necessárias para a renovação do alvará de obras, sendo de responsabilidade do “CONDOMÍNIO” o pagamento dos emolumentos e taxas decorrentes dessa renovação.

14.2. A “CONSTRUTORA” reconhece, por este instrumento e na melhor forma de direito, ser a única e exclusiva responsável por eventuais danos ou prejuízos comprovadamente causados por sua culpa exclusiva, inclusive aqueles que venham a atingir os donos da obra, bens, pessoas ou propriedades — ainda que de terceiros — em decorrência da execução da obra. Nessas hipóteses, a “CONSTRUTORA” assumirá integralmente os custos de eventuais ressarcimentos ou indenizações, isentando os donos da obra de qualquer responsabilidade ou ônus.

14.3. A responsabilidade pela guarda dos materiais, equipamentos e pela vigilância das etapas da obra executadas, até a aceitação final e assinatura do termo de recebimento pelos donos da obra, caberá integralmente à “CONSTRUTORA”.

14.4. São obrigações da “CONSTRUTORA”, além das demais previstas neste contrato:

- a) Executar as obras e serviços especificados nos projetos arquitetônicos e complementares, observando as respectivas especificações técnicas, plantas, memoriais descritivos e demais documentos que integram e complementam este instrumento, prestando assistência técnica permanente aos serviços sob sua responsabilidade ou administração;
- b) Apresentar sugestões para alterações no projeto e no memorial descritivo quando decorrentes de exigências técnicas, melhor aproveitamento ou imposições dos órgãos públicos competentes, incluindo o Corpo de Bombeiros e concessionárias de serviços públicos, a fim de adequar o projeto à legislação superveniente à sua aprovação;
- c) Mobilizar e contratar, em nome do “CONDOMÍNIO”, mão de obra e pessoal técnico especializado, quando necessário para a correta e eficiente execução das obras, respeitando

as faixas salariais estabelecidas pelo sindicato da categoria profissional, as condições de mercado e o cronograma de mobilização e desmobilização da equipe da obra, dentro do prazo previsto;

- d) Obedecer, nos serviços especializados, às normas e instruções aprovadas pelo **“CONDOMÍNIO”**;
- e) Fiscalizar cargas e descargas, receber, conferir, atestar a qualidade e condição, armazenar, guardar, proteger e controlar a aplicação de materiais, equipamentos, máquinas, peças e ferramentas, respondendo por sua manutenção e pela correta destinação de tudo o que for utilizado na execução da obra;
- f) Elaborar e manter atualizado, quando necessário, o cronograma físico-financeiro da obra, a ser submetido ao **“CONDOMÍNIO”**;
- g) Rejeitar, solicitar e/ou providenciar a pronta remoção de materiais, equipamentos, máquinas, peças e ferramentas condenados ou em desacordo com as especificações técnicas;
- h) Orientar, supervisionar, fiscalizar e assumir a responsabilidade pelas obras e/ou serviços executados por terceiros;
- i) Exigir dos subempreiteiros o recolhimento das contribuições previdenciárias devidas na matrícula da obra no INSS;
- j) Organizar e manter os serviços de controle de ponto e frequência de todo o seu pessoal empregado nas obras;
- k) Fornecer, ao **“CONDOMÍNIO”**, a relação do pessoal contratado devendo proceder à dispensa imediata de qualquer colaborador considerado inconveniente;
- l) Manter, no local das obras, o livro diário de obra atualizado, onde serão registradas comunicações, reclamações e sugestões das partes, com assinaturas obrigatórias dos prepostos da **“CONSTRUTORA”** e do **“CONDOMÍNIO”**;
- m) Organizar e manter atualizado o fluxo de documentos com o **“CONDOMÍNIO”**, incluindo notas fiscais, duplicatas, recibos e demais comprovantes relacionados a materiais, serviços de empreitada, locações e demais despesas diretas da obra, que constituam compromissos financeiros do **“CONDOMÍNIO”**;
- n) Fornecer relatório mensal sobre o andamento da obra, conforme instruções do **“CONDOMÍNIO”**;

- o) Disponibilizar ao “**CONDOMÍNIO**” engenheiro qualificado para supervisão dos serviços, engenheiro em tempo integral para acompanhamento da execução e manter, permanentemente, na obra, um mestre de obras e demais profissionais necessários à boa condução dos trabalhos;
- p) Reajustar, quando necessário, a tabela de faixas salariais do pessoal contratado diretamente pela “**CONSTRUTORA**”, de acordo com alterações no piso salarial e/ou dissídios coletivos;
- q) Conceder, a seu critério, aumentos salariais individuais por mérito, promoção ou adequações de mercado, respeitado o limite do “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”;
- r) Apresentar, mensalmente, os seguintes documentos relativos à mão de obra contratada em nome do “**CONDOMÍNIO**”:
- Guia de Recolhimento do FGTS (GFIP), específica deste contrato, acompanhada da respectiva SEFIP;
 - Folha de pagamento, incluindo resumos e adiantamentos;
 - Guia de Recolhimento da Seguridade Social (GPS/INSS);
 - Guias de recolhimento de impostos e taxas incidentes sobre a prestação de serviços (ISS, IRRF, etc.), quando não sujeitos à retenção na fonte;
 - Outros documentos eventualmente exigidos pela legislação vigente, necessários ao “**CONDOMÍNIO**” como tomador dos serviços e dono da obra;
- s) Providenciar a abertura da matrícula da obra no INSS no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a assinatura deste contrato;
- t) Promover a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) junto ao CREA, nos termos da legislação aplicável, com indicação do responsável técnico encarregado pela supervisão dos serviços, devendo encaminhar ao “**CONDOMÍNIO**” as guias para pagamento das taxas pertinentes;
- u) Manter a limpeza do local de prestação dos serviços contratados;
- v) Atender rigorosamente às normas de higiene e segurança do trabalho;
- w) Não emitir boletos bancários ou quaisquer títulos de crédito ou cambiários, tais como duplicatas, notas promissórias ou letras de câmbio, para cobrança dos valores devidos pelos serviços prestados, sendo vedado qualquer meio diverso da transferência bancária via TED, conforme previamente acordado;

x) Considerando a responsabilidade da “CONSTRUTORA” pela limpeza do canteiro de obras e pela remoção de entulhos, bem como pelo ressarcimento de danos ou avarias causados ao “CONDOMÍNIO” ou a terceiros por sua culpa exclusiva, autoriza-se, desde já, o “CONDOMÍNIO” a abater das faturas devidas à “CONSTRUTORA” os valores comprovadamente despendidos com tais finalidades, desde que apresentadas provas cabais do dano e de sua extensão.

14.5. A “CONSTRUTORA” assume total e exclusiva responsabilidade pelo integral cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias relativas ao seu pessoal empregado na obra, isentando o “CONDOMÍNIO” de qualquer vínculo ou corresponsabilidade nesse sentido.

14.6. São obrigações do “CONDOMÍNIO”, além daquelas previstas nas demais cláusulas deste contrato:

- a) Homologar, por ocasião da assembleia condominial, o “PROJETO” e a escolha da empresa **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA**;
- b) Formalizar com a **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA** o “CONTRATO DE CONSTRUÇÃO”, ratificando expressamente todos os termos e condições deste “CONTRATO PRELIMINAR”;
- c) Manifestar-se, por meio de seu representante legal, sobre as contas e relatórios apresentados pela “CONSTRUTORA”;
- d) Pagar todas as despesas relativas à execução da obra, incluindo, mas não se limitando a: materiais, mão de obra, fretes, subempreitadas, alvarás, habite-se, ligações provisórias e definitivas de serviços públicos, custos de obras e registros, bem como quaisquer outras despesas previstas no “ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO”;
- e) Efetuar o pagamento à “CONSTRUTORA” dos valores devidos, nos prazos e condições estabelecidos neste contrato, incluindo, mas não se limitando à “REMUNERAÇÃO”, “PERFORMANCE” e “RETENÇÃO TÉCNICA”;
- f) Fornecer, por ocasião do recebimento definitivo da obra, atestado detalhado referente aos serviços executados pela “CONSTRUTORA”, com informações sobre valor contratual, período de execução, quantitativos e demais características pertinentes;
- g) Disponibilizar, às suas expensas, todos os projetos necessários à execução do empreendimento e dos serviços contratados, bem como suas eventuais revisões;

- h) Arcar com os custos de todas as taxas e emolumentos exigidos pelos órgãos públicos competentes em razão do objeto deste contrato;
- i) Não atribuir ou imputar à “**CONSTRUTORA**” qualquer responsabilidade relacionada à solidez, segurança ou estabilidade de obras executadas diretamente pelo “**CONDOMÍNIO**” ou por terceiros, bem como por projetos, especificações ou documentos que não estejam compreendidos no escopo do “**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO**”, abstendo-se de fazê-lo em qualquer esfera ou instância.

15. ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

15.1. Por ocasião da entrega da construção, será lavrado termo detalhado com a respectiva quitação. Após a formalização desse termo, a “**CONSTRUTORA**” receberá o **Termo de Quitação das Unidades Permutadas**, cabendo ao “**CONDOMÍNIO**” a adoção das providências necessárias para a obtenção do **Habite-se** definitivo, bem como a apresentação dos documentos complementares e do **Termo de Entrega** da obra.

16. CONFIDENCIALIDADE

16.1. As “**PARTES**” comprometem-se a manter sob confidencialidade todas as informações de titularidade uma da outra às quais venham a ter acesso em razão deste contrato, direta ou indiretamente. Cada uma das “**PARTES**” obriga-se, ainda, a informar e responsabilizar seus empregados, prepostos ou terceiros sob sua responsabilidade acerca do dever de confidencialidade ora assumido, respondendo solidariamente por eventuais violações praticadas por tais pessoas.

16.2. Não constituirá infração ao dever de sigilo a divulgação de informações em decorrência de ordem judicial ou de requisição de autoridade competente, desde que, sempre que possível, a parte notificada comunique previamente a outra e envidem ambas os melhores esforços para que a informação prestada seja tratada com a devida confidencialidade.

16.3. O dever de confidencialidade previsto nesta cláusula subsistirá por até **2 (dois) anos** a contar da data deste contrato, caso a operação nele prevista não venha a ser implementada dentro do prazo de opção convencionado.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Os documentos listados abaixo, devidamente rubricados pelas “**PARTES**”, são anexos ao presente instrumento e passam a integrá-lo para todos os fins de direito:

- I. Projeto Arquitetônico – o “**PROJETO**”;
- II. Orçamento geral do empreendimento – o “**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**”;

17.1.1. Em caso de divergência de interpretação entre o presente instrumento e qualquer dos anexos mencionados, prevalecerão as disposições constantes neste contrato.

17.2. Qualquer notificação ou comunicação entre as “**PARTES**” deverá ser feita por escrito e enviada aos endereços indicados no preâmbulo deste contrato, ou àqueles que venham a ser formalmente informados por qualquer das “**PARTES**”. Considerar-se-á entregue a notificação ou comunicação na data de seu efetivo recebimento pela outra “**PARTE**”.

18. CONTRATO PRELIMINAR SUJEITO A CONDIÇÕES E RATIFICAÇÃO PELO CONDOMÍNIO

18.1. O presente contrato é firmado sob condição suspensiva expressa, cujo implemento dependerá da ocorrência cumulativa dos seguintes eventos:

- a) aprovação do projeto arquitetônico, da licença de construção e demais estudos de viabilidade técnica, jurídica, econômica e mercadológica;
- b) formação do grupo de “**CONDÔMINOS CUSTEADORES**”, o que se dará com a adesão de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das unidades custeadoras disponíveis, mediante assinatura do respectivo “**TERMO DE ADESÃO**”;
- c) instituição formal do “**CONDOMÍNIO**” especial de obra;
- d) homologação, pelo “**CONDOMÍNIO**”, do “**PROJETO**” e da escolha da **EQ**

EMPREENDEMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, bem como a ratificação

integral dos termos e condições previstos neste “**CONTRATO PRELIMINAR**”;

e) aprovação do “**ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO**” pela assembleia de instalação do condomínio, por maioria simples dos condôminos, sejam custeadores ou não.

18.2. As “**PARTES**” estipulam que os eventos acima descritos deverão ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da assinatura deste instrumento, sendo este o prazo de vigência do presente “**CONTRATO PRELIMINAR**”. Findo esse prazo, sem que as condições suspensivas tenham sido implementadas, o contrato poderá ser considerado automaticamente resolvido, sem qualquer ônus ou penalidade entre as partes, salvo se houver comum acordo para a sua prorrogação.

19. FORO DE ELEIÇÃO

19.1. As “**PARTES**” obrigam-se, por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento do presente contrato e elegem o foro da Comarca de Juazeiro do Norte – CE como o único competente para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou demandas relativas a este instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Juazeiro do Norte-CE, 25/04/2025.

P/EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA.

FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO e

PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS

Representando o CONDOMINIO e a empresa DESENVOLVEDORA

P/ EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA.

FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO e

PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS

Representando a Construtora responsável pela Obra.