PROSPECTO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CONTRATOS DE INVESTIMENTO COLETIVO (CIC) VINCULADOS À ALIENAÇÃO DE UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS CONDO-HOTELEIRAS DO EMPREENDIMENTO "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO"

OFERTANTE
EQ Empreendimentos Hoteleiros Juazeiro Ltda
CNPJ 53.969.653/0001-40

OPERADORA HOTELEIRA
Nord Adm. de Hotéis e Flats Ltda
CNPJ 11.362.754/0001-08

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2025/011, em 18 de agosto de 2025.

Este Prospecto visa fornecer informações detalhadas sobre a distribuição pública de **Contratos de Investimento Coletivo ("CIC")** relacionados à oferta de **68 (sessenta e oito) Unidades Autônomas Imobiliárias Condo-Hoteleiras** no empreendimento **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**. Neste contexto, serão apresentados os riscos associados, as metas e estratégias da empresa, juntamente com outras informações cruciais relacionadas ao investimento proposto. A presente oferta é direcionada a investidores em geral que demonstrem interesse no ramo hoteleiro, notadamente na categoria de **condo-hotel**.

Os CIC's serão distribuídos pela **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA**, com sede na Av. Prefeito Ailton Gomes De Alencar, 4900, sl 02, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE ("**DESENVOLVEDORA")**, e terão como operadora hoteleira a **NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA**, sociedade empresária com sede na Av. Prefeito José Leite, 106, Miramar, João Pessoa-PB, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.362.754/0001-08 **("OPERADORA")**.

A **DESENVOLVEDORA** é, para todos os efeitos, a ofertante **("OFERTANTE")** dos CIC's objeto da oferta pública **("OFERTA")** das Unidades Autônomas CONDO-HOTELEIRAS, realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 86, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 86").

AVISO

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado como recomendação de compra de Unidades Autônomas Hoteleiras, objeto de CIC. O investimento no Empreendimento apresenta riscos para o investidor. Ao decidir por adquiri-lo, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação dos riscos decorrentes do investimento. É recomendada a leitura cuidadosa deste Prospecto, com especial atenção à sessão VII - "Fatores de Risco" (pág. 37 e seguintes deste prospecto), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

"Oferta de venda de contratos de investimento coletivo no âmbito de projetos imobiliários vinculados à participação em resultados de empreendimento hoteleiro. A presente oferta trata de investimento em valores mobiliários, e não apenas da aquisição de imóvel. Antes de aceitar a oferta leia com atenção o estudo de viabilidade econômica e financeira do empreendimento hoteleiro e o prospecto, em especial a seção VII - "Fatores de Risco" (pág. 37 e seguintes deste prospecto), disponíveis no site https://eqcomvc.com.br/empreendimentos/smart/eq-connect-juazeiro/. A CVM não garante a veracidade das informações prestadas pelo ofertante nem julga a sua qualidade ou a dos contratos de investimento coletivo hoteleiro ofertados."

Imagem 01: Fachada do EQ Connect Juazeiro.



Fonte: Nogueira Arquitetos (2025).

SUMÁRIO

I. IDENTIFICAÇÃO DAS EMPRESAS PARTICIPANTES 8

II. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO 8

III. RESUMO DA OPERAÇÃO 11

IV. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS E LEGAIS QUE REGULAM AS RELAÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES ADQUIRENTES, O OFERTANTE E DEMAIS CONTRAPARTES 17

V. DADOS DA OFERTA 27

VI. FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS PARTICIPANTES 33

VII. FATORES DE RISCO INCIDENTES SOBRE A OFERTA 37

VIII. CUSTOS, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDOR ADQUIRENTEES 41

IX- PRAZO E O MODO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDOR ADQUIRENTEES NAS HIPÓTESES DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA; 43

X. ENDEREÇO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES 44

XI. DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS; 44

XII. SOCIEDADES CORRETORAS AUTORIZADOS A REALIZAR A DISTRIBUIÇÃO DO CIC HOTELEIRO 45

ANEXO A - PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO 46

ANEXO B – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENDAS – “CONTRATO PRELIMINAR” 52

ANEXO C – CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS SCP 82

ANEXO D - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO NA MODALIDADE HOTELEIRA 101

ANEXO E - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO PARA DESENVOLVIMENTO DE CONDO-HOTEL EM REGIME DE CONDOMÍNIO E OUTRAS AVENÇAS 114

ANEXO F - TERMO DE ADESÃO A SCP 140

ANEXO G - ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONSTRUÇÃO 144

ANEXO H – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO 147

ANEXO I – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. CONNECT HOTEL JUAZEIRO 184

ANEXO J – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRA 194

DEFINIÇÕES

Administradora: EQ Empreendimentos Hoteleiros Juazeiro Ltda.

Assembleia Geral de Condomínio: Assembleia geral ordinária e/ou extraordinária de condôminos do Condomínio, na qual serão deliberados assuntos de interesse comum do Condomínio e dos sub-condomínios.

Bandeira hoteleira: Nord Hotels.

CIC: Contrato(s) de investimento coletivo relacionados às unidades autônomas que integram o Condo-Hotel.

Condo-Hotel: Condomínio Hoteleiro denominado "EQ Connect Hotel Juazeiro", que conta com 98 (noventa e oito) unidades autônomas suítes.

Condomínio: Condomínio do empreendimento denominado "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO". Fazem parte da formação do condomínio os condôminos-custeadores e os condôminos não-custeadores.

Condôminos: Proprietários das 98 (noventa e oito) unidades autônomas hoteleiras.

Condôminos-Custeadores: Proprietários das 68 (sessenta e oito) unidades autônomas custeadores do empreendimento. Unidades objeto da presente oferta

Condôminos não-custeadores: Proprietários das 30 (trinta) unidades autônomas não custeadores do empreendimento, que ingressaram como proprietários na qualidade de terrenistas, construtores ou desenvolvedores do empreendimento.

Contrato Preliminar de Construção: O Instrumento Particular De Contrato Preliminar De Construção, Administração e Outras Avenças celebrado entre o terrenista e a

construtora/desenvolvedora a ser ratificado em assembleia de condomínio por todos os condôminos.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Construtora: EQ Empreendimentos Hoteleiros Juazeiro LTDA. Responsável pela construção do empreendimento.

Contrato de Compra e Venda: Instrumento Particular De Compra e Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Incorporadora e cada adquirente de unidades autônomas no âmbito da Oferta.

Contrato de Constituição da SCP: Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação.

Convenção de Condomínio: Instrumento que regulamenta os direitos, obrigações e as relações de posse entre os condôminos do Condomínio, fixando normas e a forma de administrar o patrimônio.

Desenvolvedora: EQ Empreendimentos Hoteleiros Juazeiro LTDA. Responsável por desenvolver o projeto do empreendimento.

Estudo de Viabilidade: O relatório intitulado "Estudo de Viabilidade - Empreendimento Hoteleiro EQ Connect Hotel Juazeiro", acerca da viabilidade mercadológica e econômico-financeira para um empreendimento condo-hoteleiro em Juazeiro do Norte – CE.

Habite-se: Auto de Conclusão de Obra expedido pela Prefeitura de Juazeiro do Norte-CE.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado (IGPM), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

INCC: Índice Nacional de Custo da Construção., publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

IPCA: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

Investidor Adquirente: O investidor que demonstra interesse em adquirir uma unidade autônoma no empreendimento.

Oferta: A presente oferta pública de distribuição de unidades autônomas do Condo-Hotel.

Ofertantes: A Incorporadora - EQ Empreendimentos Hoteleiros Juazeiro LTDA. Responsável pela presente oferta e distribuição dos CICs.

Operadora hoteleira: A Nord Administradora De Hotéis E Flats Ltda.

Registro de Incorporação (RI): Registro de Incorporação do Empreendimento, registrado conforme R-5/18.191 de 03 de abril de 2025.

Resolução CVM 86: Resolução CVM nº 86, de 31 de março de 2022, sendo aplicável à presente oferta.

SCP ou Sociedade em Conta de Participação: Sociedade em Conta de Participação denominada "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO - SCP", cujo objeto é a operação hoteleira que a Administradora empreende em seu nome, na qualidade de Sócia Ostensiva, das unidades autônomas do Condo-Hotel.

Sócia Ostensiva: A Administradora, na qualidade de sócia ostensiva da Sociedade em Conta de Participação.

Sócios Participantes: Proprietários das unidades autônomas objeto dos CIC, na qualidade de sócios participantes da Sociedade em Conta de Participação.

Termo de Adesão à SCP: Instrumento a ser assinado por cada adquirente de uma ou mais unidades autônomas do Condo-Hotel para fins de sua adesão à SCP (como Sócio Participante).

I. IDENTIFICAÇÃO DAS EMPRESAS PARTICIPANTES

A Desenvolvedora/Construtora/Administradora

A **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, CNPJ – 53.969.653/0001-40, com sede na Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900, sl 02, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, desenvolveu e irá construir o empreendimento hoteleiro chamado **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, a ser construído na Av. Leão Sampaio, S/N, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte-CE.

Com o início da operação hoteleira a **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA** passará a ser administradora, ou seja, a **Sócia Ostensiva** na Sociedade em Conta de participação. Diante disso, a EQ Empreendimentos Hoteleiros Juazeiro é a **OFERTANTE** da distribuição de contratos de investimentos coletivo (CIC) de que trata este prospecto.

A operadora hoteleira

A **NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA,** localizada à Avenida Prefeito José Leite, 106, Miramar, João Pessoa, Estado da Paraíba, inscrita no CNPJ sob o n.º 11.362.754/0001-08, será a empresa **OPERADORA** do empreendimento hoteleiro, por meio da bandeira **NORD HOTELS.**

II. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO** é objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ("Lei de Condomínio e Incorporações"),[1] em que a construção será contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", segundo o art. 58 da referida Lei. E resultará em condomínio edilício de uso hoteleiro e comercial.

O **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, trata-se de um empreendimento hoteleiro que será construído em terreno próprio na Av. Deputado Leão Sampaio, s/n,

[1] **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. *Diário Oficial da União:* seção 1, Brasília, DF, 17 dez. 1964.

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 Matricula 18.191, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Oficio – 1ª Zona, da cidade de Juazeiro do Norte/CE, cadastrado na SEFIN/PMJN nº 01.22.034.0292.00000. A edificação terá as características descritas a seguir:

1) TERRÉO – O pavimento térreo é composto de 05 (cinco) unidades comerciais denominadas Salas 01 a 05, além de 30 (trinta) vagas de garagem rotativas para veículos de pequeno porte, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, administração, guarda volumes, lobby, restaurante, WC PCD, WC masculino, WC feminino, área para higienização de louças, cozinha, estoque, área destinada a medidores, área destinada ao lixo, área destinada ao gás, acesso social, rampa para acesso veicular, solo permeável e local destinado à obra de arte.

2) PAVIMENTOS TIPO – No total teremos 07 (sete) andares de pavimentos tipo, contendo a seguinte descrição:

2.1) O 1º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 101 ao Studio 114, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, 04 (quatro) áreas técnicas coletivas, 01 (um) WC feminino, 01 (um) WC masculino, jardineira, piscina, deck, rampa de acesso ao deck, laje impermeabilizada e circulação descoberta.

2.2) O 2º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 201 ao Studio 214, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, 02 (duas) áreas técnicas coletivas e laje impermeabilizada.

2.3) O 3º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 301 ao Studio 314, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

2.4) O 4º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 401 ao Studio 414, 01 (uma) escada de acesso aos demais

pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

2.5) O 5º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 501 ao Studio 514, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, 02 (duas) áreas técnicas coletivas e laje impermeabilizada.

2.6) O 6º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 601 ao Studio 614, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

2.7) O 7º pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 701 ao Studio 714, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

3) COBERTA - Constituída de laje impermeabilizada do reservatório superior, laje impermeabilizada da edificação e barrilete.

Dessa forma, o **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, cujo projeto arquitetônico encontra-se no Anexo A, a partir da página 47 deste prospecto, já foi aprovado pela Prefeitura de Juazeiro do Norte/CE e contempla um total de 98 (noventa e oito) unidades autônomas suítes e 5 (cinco) lojas distribuídas da seguinte forma:

a) 12 (doze) **APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES** e 3 (três) lojas de titularidade do **TERRENISTA**, como pagamento de permuta do terreno destinado à construção e instalação do HOTEL;

b) 8 (oito) **APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES** e 2 (duas) lojas de titularidade da **DESENVOLVEDORA**, como pagamento de permuta pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

c) 10 (dez) **APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES**, estes de titularidade da **CONSTRUTORA** como pagamento de permuta pela construção do empreendimento hoteleiro;

d) 68 (sessenta e oito) **APARTAMENTOS CUSTEADORES** responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

Todos os quartos integrarão compulsoriamente o *pool* hoteleiro.

Para informações mais detalhadas sobre os apartamentos custeadores consultar a Tabela 1, na página 28 deste prospecto. Para demais informações do empreendimento, o investidor adquirente deve consultar o projeto arquitetônico anexado a este prospecto no Anexo A, a partir da página 47 em diante.

III. RESUMO DA OPERAÇÃO

Fase pré-operacional

Da propriedade, posse e destinação do terreno/imóvel

A EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA. detém atualmente a propriedade e posse do terreno situado na Av. Leão Sampaio, S/N, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte-CE. Diante disso, a empresa desenvolveu o projeto e irá construir, em regime de condomínio, um empreendimento imobiliário sob a modalidade de **condo-hotel**, que se chamará EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, conforme legislação aplicável e projeto aprovado junto à Prefeitura da Cidade de Juazeiro do Norte/CE e demais órgãos competentes. Edificado em regime de incorporação imobiliária a preço de custo, ou "condomínio fechado", nos termos da Lei de nº 4.591/64 (o "HOTEL").

Da demanda

O **condo-hotel** a ser desenvolvido visa atender a atual e crescente demanda por quartos de hotel na cidade do Juazeiro do Norte/CE. No **condo-hotel**, cada quarto constituirá uma unidade autônoma voltada à exploração da atividade hoteleira, conjuntamente com todos os demais quartos. Portanto, cada proprietário de unidade autônoma não poderá utilizar sua unidade para fins residenciais ou comerciais, nem para uso próprio, tampouco ou para finalidade diversa da hoteleira, tendo em vista que se trata de um empreendimento exclusivamente voltado a atender a demanda local por serviços de hospedagem e afins.

De acordo com **projeto arquitetônico** aprovado junto a Prefeitura de Juazeiro do norte/CE, o projeto a ser desenvolvido possuirá 98 (noventa e oito) unidades autônomas e

mais 05 (cinco) lojas comerciais. As suítes hoteleiras variam de aproximadamente 21,32m² a 31,99m², sendo alguns deles voltados para pessoas com necessidades especiais (PNE). Já as lojas comerciais variam aproximadamente entre 41,42m² a 43,47m². As áreas comuns serão compostas por lobby, recepção, bar e restaurante, cobertura com rooftop, piscina, além de outros serviços do hotel, bem como um estacionamento rotativo com 30 (trinta) vagas de garagem. Todos os quartos serão entregues mobiliados e receberão manutenção periódica pela empresa administradora do CONDO-HOTEL. Além dos quartos, o hotel será entregue todo mobiliado e equipado de acordo com o padrão estabelecido pela DESENVOLVEDORA e pela OPERADORA.

Do CONDO-HOTEL

O **condo-hotel**, é um empreendimento imobiliário aprovado pelos órgãos competentes como um hotel e submetido ao regime de condomínio edilício, apresenta uma estrutura única e atrativa para investidores. Cada unidade autônoma é comercializada de forma individualizada a diferentes compradores, conferindo-lhes a titularidade de suas respectivas propriedades. No entanto, a gestão hoteleira é conduzida por uma operadora hoteleira especializada.

No âmbito do registro de imóveis, cada apartamento possui uma matrícula individualizada, assegurando aos adquirentes a propriedade legal de suas unidades. Esta disposição legal reflete a preocupação em garantir a segurança jurídica aos investidores.

Além disso, é importante destacar que, embora os proprietários sejam donos legítimos de suas unidades, eles transferem a posse e o direito de uso dessas unidades para a operadora do empreendimento. Essa medida é fundamental para viabilizar o propósito hoteleiro do empreendimento, permitindo que a operadora hoteleira tenha a autonomia necessária para gerenciar as operações do hotel de maneira eficiente e profissional.

É imprescindível ressaltar que o **condo-hotel** está sujeito às normas e regulamentações específicas, incluindo a Resolução 86 de 31 de março de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), que regula a oferta pública de distribuição de contratos de investimento

coletivo (CIC) hoteleiro. Esta regulamentação visa proteger os investidores e garantir a transparência e segurança nas operações relacionadas ao empreendimento.

Da formação do condomínio

No regime de incorporação imobiliária a preço de custo, será formado um grupo fechado de condôminos, que constituirá o CONDOMÍNIO, responsável pela contratação da construção e aquisição dos bens e serviços necessários à implantação do hotel.

O CONDOMÍNIO será composto por CONDÔMINOS CUSTEADORES e CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES:

- Os CONDÔMINOS CUSTEADORES arcarão integralmente com os custos da obra e dos equipamentos necessários para a operação do hotel, incluindo as frações pertencentes aos CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES. Assim, os 68 (sessenta e oito) CONDÔMINOS CUSTEADORES serão responsáveis pelo financiamento total da construção e demais despesas do empreendimento.
- Os 30 (trinta) CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES integram o grupo de condôminos, mas sem a obrigação de custear a construção. Esse grupo inclui:
- O TERRENISTA, que ingressará como CONDÔMINO NÃO CUSTEADOR devido à cessão do terreno para o empreendimento como parte do acordo de permuta;
- A DESENVOLVEDORA/CONSTRUTORA, que recebe unidades no condomínio em contrapartida pelos serviços de planejamento, desenvolvimento e gestão da obra, desde a aquisição do terreno até a operação do hotel.

Da Construção

A construção do **condo-hotel** e gerenciamento das obras ficarão sob exclusiva responsabilidade da DESENVOLVEDORA/CONSTRUTORA, devendo a referida construção ser realizada segundo as características, requisitos técnicos, especificações, materiais e demais informações constantes nos projetos, plantas, estudos e documentos fornecidos pelo

condomínio, inclusive desenho arquitetônico, metragens, número de pavimentos, *layouts*, áreas privativas e áreas comuns do **condo-hotel**.

O TERRENISTA e a DESENVOLVEDORA já celebraram com a CONSTRUTORA (EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA) o **Instrumento Particular De Contrato Preliminar De Construção, Administração e Outras Avenças (o "Contrato Preliminar de Construção")**, que consta no Anexo B, página 53 em diante deste prospecto.

Fase operacional

Pool do empreendimento

O termo "*pool*" refere-se a um sistema unificado de proprietários, que reúnem suas unidades autônomas com o propósito de explorá-las conjuntamente. Esse sistema, administrado pela OPERADORA HOTELEIRA, busca garantir uma exploração uniforme e homogênea das unidades. Destaca-se que o EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO contemplará apenas um único *pool*, para o qual será constituída uma **Sociedade em Conta de Participação ("SCP")**, assegurando assim uma gestão centralizada e eficiente sob a supervisão da Administradora.

Da Sociedade

Após a Averbação da obra do EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, todos os CONDÔMINOS ingressarão na Sociedade em Conta de Participação – SCP, denominada "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO SCP".

O **Contrato Constituição De Sociedade Em Conta De Participação (SCP)**, cuja minuta se encontra no Anexo C, a partir da página 82 deste prospecto, será obrigatoriamente celebrado entre os CONDÔMINOS CUSTEADORES e CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES com a empresa ADMINISTRADORA, que será a própria EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, CNPJ 53.969.653/0001-40,

figurando os CONDÔMINOS como SÓCIOS PARTICIPANTES e a empresa ADMINISTRADORA como SÓCIA OSTENSIVA.

A SCP será constituída conforme artigos 991 a 996 da Lei n. 10.406/02[2] para consecução do seu objeto e para possibilitar juridicamente a distribuição dos resultados financeiros auferidos pelo **condo-hotel** de acordo com os respectivos percentuais de participação dos CONDÔMINOS na SCP, com os benefícios fiscais daí decorrentes. Dessa forma, o rateio dos resultados financeiros do **condo-hotel** entre os CONDÔMINOS dar-se-á via distribuição de dividendos.

Por força da SCP a ser celebrada, a empresa EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, fará a gestão financeira e patrimonial do **condo-hotel** e terceirizou a gestão comercial e operacional à OPERADORA HOTELEIRA - NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA, de acordo com o **Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hotelaria**, cuja minuta se encontra no Anexo D, a partir da página 102 deste prospecto. Dessa forma, todas as unidades autônomas serão exploradas comercialmente de forma homogênea e conjunta, como empreendimento hoteleiro único, pela OPERADORA HOTELEIRA. Os valores a serem distribuídos aos CONDÔMINOS a título de lucros da SCP não distinguirão que unidades autônomas foram ou não ocupadas pelos hóspedes, de modo que os lucros auferidos pelo **condo-hotel** serão cabíveis aos condôminos de acordo com suas respectivas participações na SCP, participações essas que serão calculadas conforme a metragem de cada unidade autônoma e sua respectiva fração ideal no condomínio.

Fica expressamente consignado, para os devidos fins, que após a celebração da escritura de divisão amigável, os antigos CONDÔMINOS CUSTEADORES e CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES agora SÓCIOS PARTICIPANTES, deverão se abster de realizar qualquer ato que conflite ou limite aquele objetivo, sendo-lhe inclusive vedado utilizar a unidade autônoma para finalidade diversa daquela prevista no **Contrato de Constituição da SCP**, Anexo C, a partir da página 82. Fica certo de que o exercício da

[2] **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Art. 991 a 996.

atividade constitutiva do objeto social da SCP e o estabelecimento de relações e obrigações de qualquer natureza com terceiros competirão, com exclusividade, à SÓCIA OSTENSIVA, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os sócios participantes exclusivamente dos resultados correspondentes, na medida e forma previstos no **Contrato de Constituição da SCP**.

A sociedade contará com 1 (um) Conselho de Representantes dos Sócios Participantes, composto de 3 (três) membros efetivos, sendo 1 (um) membro da SÓCIA OSTENSIVA e 2 (dois) membros SÓCIOS PARTICIPANTES indicados pela Assembleia. Estes terão o objetivo de aconselhar e apoiar a SÓCIA OSTENSIVA na gestão da Sociedade e em benefício dos resultados sociais, sendo vedado ao Conselho de Representantes ou a qualquer de seus membros a prática de qualquer ato de gestão da Sociedade em nome da SÓCIA OSTENSIVA.

No ato da assinatura do **Instrumento Particular De Compra e Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio e Outras Avenças**, cuja minuta se encontra no Anexo E, página 114 em diante deste prospecto, os INVESTIDORES ADQUIRENTES assinarão o **Termo de Adesão à SCP**, cuja minuta se encontra no Anexo F, a partir da página 141 deste prospecto, situação em que se comprometerão com a assinatura do futuro contrato de SCP. Ainda no referido documento, darão ciência aos termos do contrato da SCP, bem como realizarão a adesão e concordância com os outros instrumentos que compõem o CIC, incluindo o contrato com a construtora (**Instrumento Particular De Contrato Preliminar De Construção, Administração E Outras Avenças)** e o contrato com a operadora hoteleira (**Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hotelaria)**.

IV. DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS E LEGAIS QUE REGULAM AS RELAÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES ADQUIRENTES, O OFERTANTE E DEMAIS CONTRAPARTES

Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças

Por meio do **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, Anexo E, a partir da página 115 deste prospecto em diante, a DESENVOLVEDORA/CONSTRUTORA do empreendimento promete vender e entregar aos INVESTIDORES ADQUIRENTES as unidades autônomas do empreendimento.

O prazo para conclusão das obras do **condo-hotel** será de até 42 (quarenta e dois) meses, contados da data do registro da **convenção de condomínio** no cartório e **registro de incorporação** no Cartório de Registro de Imóveis, conforme Cláusula 6.1 do **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, que se encontra no Anexo E, a partir da página 115 em diante deste prospecto.

A partir da assinatura do já citado **Instrumento Particular De Compra E Venda** qualquer ato ou negócio jurídico a ser praticado pelo CONDÔMINO que envolva sua(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s), inclusive venda, permuta, doação, negociação, transferência, dação em pagamento ou dação em garantia daquela(s) unidade(s) autônoma(s), dependerá sempre da fiel observância dos instrumentos contratuais relacionados ao **condo-hotel**, da legislação aplicável e das normas condominiais, bem como dependerá da prévia, integral e incondicional adesão do(s) novo(s) titular(es) daquela(s) unidade(s) autônoma(s) à estrutura jurídica do **condo-hotel**, conforme detalhado nas alíneas no referido instrumento particular.

O CONDÔMINO irá se declarar ciente das características e de acordo com as regras relativas ao **condo-hotel** a ser desenvolvido em regime de condomínio, aceita as limitações

inerentes à posse e destinação da futura unidade exclusivamente para a finalidade hoteleira, bem como manifesta sua expressa concordância com os termos e condições do **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, Anexo E, sem ressalvas.

O CONDÔMINO estará igualmente ciente quanto à existência de condomínio voluntário (também denominado *pro indiviso*), composto por todos os titulares de frações ideais sobe o imóvel onde será construído o futuro **condo-hotel**, sendo que a **convenção de condomínio** será levada a registro no cartório de títulos e documentos e/ou serventia imobiliária competente, com os efeitos jurídicos daí decorrentes.

O condomínio compreende não apenas o imóvel, mas também todas as suas acessões, equipamentos, instalações e pertences, devendo o CONDÔMINO observar e cumprir a **convenção de condomínio**, as deliberações regularmente tomadas em assembleias, os instrumentos contratuais celebrados e a legislação aplicável, renunciando o CONDÔMINO a direitos individuais em favor do objetivo comum.

O CONDÔMINO renunciará: (i) à faculdade de promover a extinção do condomínio; (ii) à faculdade de promover a divisão física do imóvel; (iii) ao qualquer direito de preferência na aquisição, por terceiros, de outras frações ideais sobre o imóvel; e (iv) ao direito de uso da unidade autônoma para interesse próprio ou para finalidade diversa da hoteleira e intrínseca do **condo-hotel**.

Contrato Preliminar de Construção

O **Instrumento Particular De Contrato Preliminar De Construção, Administração e Outras Avenças (o "Contrato Preliminar de Construção")** celebrado entre a DESENVOLVEDORA, a CONSTRUTORA e o TERRENISTA, a ser ratificado na **Assembleia de Condomínio** após o fechamento do grupo, para execução das obras do **hotel** em regime de administração.

O objeto do contrato preliminar é estabelecer as bases negociais e premissas para o contrato de construção do **hotel** em regime de administração, de acordo com o **Projeto Arquitetônico**, Anexo A, página 47 em diante deste prospecto, respeitados o **Orçamento Geral Previsto De Construção**, Anexo G, página 145 deste prospecto.

A CONSTRUTORA executará os serviços de construção civil especificados no **projeto arquitetônico** aprovado, de acordo com o orçamento em um prazo da construção, de 42 (quarenta e dois) meses conforme Cláusula 6.1. do **Instrumento Particular De Compra e Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, que consta no Anexo E, a partir da página 115 deste prospecto.

A Remuneração da CONSTRUTORA se dará em forma de permuta de 10 (dez) unidades autônomas, no próprio empreendimento, conforme **Cláusula 11.1** do **Contrato Preliminar de Construção**, que consta no Anexo B, a partir da página 53 deste prospecto.

Termo de Adesão à SCP

O **Termo De Adesão À SCP** é um dos documentos que compõem o CIC e pode ser consultado no Anexo F, a partir da página 141 deste prospecto em diante. O termo deverá ser firmado pelo INVESTIDOR ADQUIRENTE no âmbito da Oferta, assinado em conjunto ao **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, Anexo E, que consta a partir da página 115 deste prospecto.

Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hotelaria

A ADMINISTRADORA celebrou com a NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA o **Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hotelaria**, que consta no Anexo D, a partir da página 102 deste prospecto em diante. O Contrato prevê a contratação da OPERADORA HOTELEIRA pelo período de 10

(dez) anos contados da data de início da operação. O referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação protocolada com 60 (sessenta) dias de antecedência da data de encerramento do prazo inicial e de suas eventuais renovações.

A finalidade da contratação é o gerenciamento do *Pool* que será formado no EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, nos termos do **Contrato de Constituição da SCP** e a respectiva **Convenção de Condomínio**, Anexo H, a partir da página 148 em diante deste prospecto, explorando tanto as áreas comuns, quanto as 98 (noventa e oito) unidades autônomas hoteleiras compulsoriamente integrantes do *Pool*.

Dessa forma, o objeto do contrato é a operação e gestão hoteleira do Hotel, como empreendimento de hotelaria no padrão da categoria "*EASY"* ou *"CLASS*" sob a bandeira "NORD HOTELS" pela OPERADORA. São obrigações da operadora:

a) Proceder à administração, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando, para tanto, as disposições gerais, e, ainda, aquelas emanadas pelo ADMINISTRADORA;

b) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do Hotel de maneira apropriada conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;

c) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens e do empreendimento hoteleiro como um todo;

d) Selecionar, treinar, supervisionar e apoiar o gerente geral, que a todo tempo será empregado da ADMINISTRADORA.

e) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no Hotel vinculados e registrados pela ADMINISTRADORA, agindo em nome e às expensas desta, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada

e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios;

f) Acompanhar aberturas, movimentações e encerrar contas bancárias, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro e com aplicações em banco de primeira linha, as quais deverão ser aprovadas previamente pela CONTRATANTE

g) Processar, a expensas da ADMINISTRADORA, todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de empregados nele alocados;

h) Manter o arquivo referente ao Hotel e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias aos proprietários;

i) Apresentar, até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, os balancetes mensais de verificação, assim entendidos os relatórios contábeis que apresentem todos os registros relativos à gestão do Hotel no mês anterior. Referidos balancetes poderão ser disponibilizados por internet, de acordo com as soluções tecnológicas disponíveis;

j) Apresentar, até o dia 30 (trinta) de junho de cada ano, os balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao exercício financeiro findo, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do Hotel;

k) Submeter ao ADMINISTRADORA, para aprovação, o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro findo, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses;

l) Promover e gerenciar a cobrança e o recebimento de toda a carteira de contas a receber geradas por vendas de serviço com hospedagens;

m) Contabilizar a crédito do Hotel todas as receitas oriundas da exploração da atividade hoteleira e de outros pontos de vendas que possam ser implantados durante a operação, bem assim penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas pelo Hotel, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;

n) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial e, comum acordo com a ADMINISTRADORA.

No sentido de viabilizar o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no Hotel, certas áreas e bens comuns, destinar-se-ão à exploração comercial. Caberá a

OPERADORA definir as regras e procedimentos a serem adotados para que tais serviços sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais, levando tais regras para aprovação do proprietário, cabendo-lhe implantá-las, com receita para o Hotel.

A ADMINISTRADORA deverá aprovar previamente perante a OPERADORA sua intenção de ceder áreas comuns a terceiros, ressalvadas as contratações já existentes. Todos os contratos eventualmente celebrados com terceiros, tais como segurança, locação de áreas comuns, telefonia e outras, deverão, necessariamente, conter anuência expressa da OPERADORA, a fim de que esta possa supervisionar os trabalhos desenvolvidos pelos respectivos concessionários.

Contrato De Sociedade Em Conta De Participação (SCP)

Pelo Contrato **Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("Contrato de Constituição SCP")**, Anexo C, a partir da página 82 em diante deste prospecto, a ser celebrado entre a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, na qualidade de SÓCIA OSTENSIVA, e pelos atuais CONDOMINOS CUSTEADORES e CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES (CONDÔMINOS) do Condomínio do Empreendimento e futuros SÓCIOS PARTICIPANTES, será constituída uma sociedade em conta de participação denominada "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO - SCP" ("SCP").

Mediante a assinatura do **Contrato Constituição de Sociedade em Conta de Participação**, a ser celebrado antes do início da fase Operacional do Hotel, os CONDÔMINOS irão aderir à SCP na qualidade de SÓCIOS PARTICIPANTES e declarar serem legítimos proprietários e possuidores da(s) Unidade(s) Autônomas(s) que serão descritas no próprio contrato, além de estarem aptos à adesão à Sociedade e ao cumprimento das obrigações previstas no **Contrato de Constituição da SCP** sem quaisquer limitações, bem como permanecer na Sociedade enquanto forem Proprietários.

Em linhas gerais, o objeto da SCP, conforme Cláusula Segunda do **Contrato De Sociedade Em Conta De Participação**, que consta no Anexo C, a partir da página 82 em diante deste prospecto, consiste na exploração hoteleira do EQ Connect Hotel Juazeiro,

incluindo suas 98 (noventa e oito) Unidades Autônomas e as áreas comuns, mediante administração da SOCIA OSTENSIVA, na qualidade de administradora da Sociedade.

Ainda de acordo com a mesma cláusula, e nos termos do disposto no artigo 991 do Código Civil, fica certo de que o exercício da atividade constitutiva do objeto social da SCP e o estabelecimento de relações e obrigações de qualquer natureza com terceiros competirá, com exclusividade, à SÓCIA OSTENSIVA, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os sócios participantes exclusivamente dos resultados correspondentes, na medida e forma previstos neste Contrato. Dessa forma, a administração da SCP será exercida pela SÓCIA OSTENSIVA.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre as obrigações da Sócia Ostensiva

A SÓCIA OSTENSIVA será responsável pela exploração da operação hoteleira do EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, devendo, para tanto, em nome e às expensas da Sociedade:

a) Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao condomínio;

b) Proceder à administração geral do Condomínio, fazendo cumprir a convenção e o regimento interno do condomínio, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em assembleia;

c) pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo condomínio, tais como, telefone, luz, água, esgoto e etc.;

d) rubricar e manter em seu poder o livro de presença e atas das Assembleias de Condomínio, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando o caso;

e) prestar contas anualmente à Assembleia ordinária do Condomínio;

f) efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática e instalações do condomínio, de forma a manter tais itens dentro dos padrões da operadora hoteleira e das exigências legais de segurança, higiene e conservação, com recursos de Condomínio ou, conforme o caso, do fundo de reserva condominial;

g) abrir, movimentar e encerrar contas bancárias da SCP;

h) Administrar a Sociedade e promover a exploração do *Pool* em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;

i) Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Unidades Autônomas, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reservas, ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Operadora Hoteleira;

j) Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços necessários à sua operação;

k) Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, quando da ausência de recursos, as despesas ordinárias relativas aos Unidades Autônomas;

l) manter escrituração contábil e fiscal específica da SOCIEDADE, em livros próprios, segundo as normas de escrituração comercial e de acordo com os princípios gerais de contabilidade geralmente aceitos pela legislação brasileira;

m) realizar o pagamento dos rendimentos aos SÓCIOS PARTICIPANTES, Conforme Cláusula 6.2 do **Contrato de Constituição da SC**P, anexo D, página 102 em diante deste prospecto;

n) elaborar, anualmente, Demonstrações Financeiras do Empreendimento Hoteleiro, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de cada ano, as quais deverão ser auditadas por auditor independente a ser indicado pelo Conselho de Representantes dos Sócios Participantes. Após a indicação, ficará a cargo da SÓCIA OSTENSIVA efetuar a contratação, pagamentos e fornecedor os documentos ao auditor independente;

o) submeter ao Conselho de Representantes dos Sócios Participantes até o mês de junho do ano subsequente a movimentação fiscal auditada pelo auditor independente;

p) elaborar, mensalmente a DRE (Demonstrativo de Resultados) e enviar até o dia 25 do mês subsequente os informes acerca da movimentação do hotel no mês anterior, bem

como efetuar os pagamentos dos dividendos ao SÓCIO PARTICIPANTE até o dia 30 de cada mês;

q) fornecer anualmente aos SÓCIOS PARTICIPANTES, até o dia 30 de março de cada ano, informe de imposto de renda, a fim de que cada SÓCIO PARTICIPANTE possa prestar sua declaração anual;

r) fiscalizar a conservação das unidades do Pool, cuidando para que as mesmas e seus pertences sejam mantidos em bom estado de conservação, funcionamento, limpeza, ressalvado o desgaste pelo uso normal e ao fim destinado pelas Partes;

s) negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns que se façam necessárias à operação da SCP;

t) contratar financiamentos bancários, se previamente autorizado pela assembleia dos sócios, ou chamar os SÓCIOS PARTICIPANTES a aportarem recursos, quando necessário para o cumprimento dos compromissos da SOCIEDADE;

u) gerir o Fundo de Reserva, cujo aporte deverá ser de 2% (dois por cento) do faturamento bruto da SOCIEDADE, a fim de suportar as manutenções preventivas e corretivas do hotel;

v) pagar as despesas ordinárias da SOCIEDADE; e

x) responder por dolo, imprudência, negligência, imperícia e desídia comprovada, após os devidos procedimentos de apuração de responsabilidade.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre a Remuneração da Sócia Ostensiva

A SÓCIA OSTENSIVA será remunerada pela prestação dos serviços de assessoria financeira e patrimonial do empreendimento, sendo-lhe atribuído o valor mensal de 04 (quatro) salários-mínimos, conforme subitem 3.3 do **Contrato de Constituição da SCP**, Anexo C, pág. 82 deste prospecto.

Disposições do Contrato de Constituição da SCP sobre as obrigações dos Sócios Participantes

Os SÓCIOS PARTICIPANTES e seus sucessores, a qualquer título, estão obrigados a:

a) manter sua Fração Ideal Unidades Autônomas cedido em relação ao uso e gozo à SCP e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser pela SCP explorado, considerando que o Empreendimento foi aprovado perante os órgãos públicos para exclusivamente uso hoteleiro;

b) manter os poderes outorgados neste instrumento, de forma irrevogável e irretratável, nos termos e condições do presente Contrato, para que a SÓCIA OSTENSIVA, em nome da SOCIEDADE, cumpra suas obrigações na exploração hoteleira;

c) aportar recursos para operação da SOCIEDADE, conforme subitem 3.5, a) do **Contrato de Constituição da SCP**, Anexo C, pág. 82 deste prospecto;

d) eleger, em Assembleia Geral, um Conselho de Representantes, com mandato de 02 (dois) anos, a ser formado por 03 (três) membros efetivos, com as mesmas regras de constituição e funcionamento previstas na Convenção de Condomínio para os membros do Conselho de Representantes do Condomínio. As Assembleias Gerais de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção de Condomínio, sendo que suas deliberações serão aprovadas pela maioria dos presentes;

e) quando da assinatura da futura SCP, cada Sócio Participante assinará uma Procuração Pública em favor da Sócia Ostensiva de modo a permitir que ela o represente para assinar os Aditivos Contratuais da SCP quando da entrada e/ou saída de novos membros.

Disposições do contrato de constituição da SCP sobre a distribuição do lucro líquido e aporte dos Sócios Participantes

O lucro líquido da SOCIEDADE, a ser apurado mensalmente, é definido como a diferença entre a receita bruta e os respectivos custos e despesas, conforme a Cláusula Sexta do **Contrato de Constituição da SCP**, Anexo C, pág. 82 deste prospecto. Em

havendo valores disponíveis em caixa, a SÓCIA OSTENSIVA realizará distribuição de dividendos aos Sócios Participantes. Os SÓCIOS PARTICIPANTES receberão, até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao vencido, dividendos, que o resultado da SOCIEDADE permita.

O contrato de constituição da SCP prevê que cada SÓCIO PARTICIPANTE receberá sua participação no resultado a distribuir de acordo com sua participação fracionaria no empreendimento e consequentemente na SOCIEDADE, a participação fracionaria dos Sócios Participantes é definida conforme o Anexo I do **Contrato de Constituição da SCP**.

Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os Sócios Participantes não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por sua vez, promover o aporte que vier a ser solicitado pela Sócia Ostensiva, na proporção da participação de cada Sócio Participante na SCP, conforme cláusula 3.5, a) do **Contrato de Constituição da SCP** Anexo C, pág. 82 deste prospecto.

V. DADOS DA OFERTA

Da Quantidade de CIC Ofertados

O HOTEL será composto por 98 (noventa e oito) APARTAMENTOS, assim classificados:

a) 12 (doze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade do TERRENISTA, como pagamento da permuta pelo terreno destinado à construção e instalação do hotel, representado pelas unidades **106, 208, 209, 310, 311, 410, 411, 510, 603, 604, 703;**

b) 10 (dez) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES**,** estes de titularidade da DESENVOLVEDORA, como pagamento pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio, isto correspondente as unidades **101, 103, 104, 105, 114, 201, 214, 301, 314 e 401;**

c) 8 (oito) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA como pagamento pela construção do empreendimento hoteleiro, correspondente as unidades **414, 501, 514, 601, 614, 701, 713 e 714;**

d) 68 (sessenta e oito) unidades de APARTAMENTOS CUSTEADORES responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

Dos Preços, tamanhos e frações dos CICs ofertados

O presente prospecto torna pública a oferta de 68 (sessenta e oito) frações ideais, que corresponderão a 68 (sessenta e oito) unidades autônomas ofertadas, com áreas e fração ideal indicadas no quadro abaixo:

Tabela 1: Tabela preliminar de vendas

QUARTO	ÁREA QUARTO	FRAÇÃO DE AQUISIÇÃO	FRAÇÃO DE RATEIO	PREÇO VENDA
107	23,50	0,9470%	1,0352%	235.662,90
110	21,76	0,8790%	0,9586%	218.213,81
202	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
203	21,60	0,8730%	0,9515%	216.609,30
204	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
205	28,75	1,1530%	1,2665%	288.310,99
302	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
303	21,60	0,8730%	0,9515%	216.609,30
304	22,64	0,9140%	0,9973%	227.038,64
306	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
307	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
402	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
403	21,32	0,8620%	0,9392%	213.801,40
502	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
607	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
708	21,93	0,8860%	0,9661%	219.918,61
612	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
613	21,81	0,8810%	0,9608%	218.715,22
702	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
309	23,48	0,9470%	1,0343%	235.462,33
409	23,51	0,9480%	1,0357%	235.763,18
609	23,48	0,9470%	1,0343%	235.462,33

406	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
610	21,76	0,8790%	0,9586%	218.213,81
405	28,48	1,1430%	1,2546%	285.603,37
111	22,38	0,9030%	0,9859%	224.431,30
113	21,81	0,8810%	0,9608%	218.715,22
206	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
207	21,50	0,8690%	0,9471%	215.606,48
210	21,76	0,8790%	0,9586%	218.213,81
211	22,38	0,9030%	0,9859%	224.431,30
212	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
213	21,81	0,8810%	0,9608%	218.715,22
305	28,51	1,1440%	1,2559%	285.904,22
312	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
313	21,81	0,8810%	0,9608%	218.715,22
407	21,38	0,8640%	0,9418%	214.403,10
412	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
413	21,81	0,8810%	0,9608%	218.715,22
507	21,50	0,8690%	0,9471%	215.606,48
102	23,49	0,9470%	1,0348%	235.562,61
712	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
707	21,38	0,8640%	0,9418%	214.403,10
505	28,75	1,1530%	1,2665%	288.310,99
705	28,48	1,1430%	1,2546%	285.603,37
706	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
108	25,24	1,0160%	1,1119%	253.111,98
109	22,69	0,9160%	0,9995%	227.540,05
112	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
308	21,82	0,8810%	0,9612%	218.815,51
408	21,93	0,8860%	0,9661%	219.918,61
506	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
509	22,69	0,9160%	0,9995%	227.540,05
512	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
513	21,81	0,8810%	0,9608%	218.715,22
608	21,82	0,8810%	0,9612%	218.815,51
504	22,33	0,9010%	0,9837%	223.929,89
710	21,76	0,8790%	0,9586%	218.213,81
605	28,51	1,1440%	1,2559%	285.904,22
704	23,83	0,9600%	1,0498%	238.972,21
611	22,38	0,9030%	0,9859%	224.431,30
404	23,83	0,9600%	1,0498%	238.972,21
503	21,60	0,8730%	0,9515%	216.609,30
602	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
511	22,38	0,9030%	0,9859%	224.431,30

606	21,58	0,8720%	0,9506%	216.408,74
709	23,51	0,9480%	1,0357%	235.763,18
711	22,38	0,9030%	0,9859%	224.431,30
Valor total da oferta:				**R$15.500.000,00**

Fonte: elaboração própria (2025).

*Valor de tabela para cada tipo de unidade autônoma, incluindo custos estimados de corretagem. O efetivo preço de venda de cada unidade está sujeito a condições de mercado e negociais.

Da Estruturação Jurídica dos CIC

O Empreendimento é regido pela seguinte base legal acerca da incorporação imobiliária: (i) Lei de Condomínio e Incorporações; (ii) Código Civil; e (iii) Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 (“Lei dos Corretores de Imóveis”).

Adicionalmente, o investimento no empreendimento é regido pelos seguintes contratos/documentos que compõem o CIC e constam em anexo no presente prospecto:

a) Instrumento Particular de Compra e Venda de Fração Ideal de terreno para Desenvolvimento de Condo-Hotel em Regime de Condomínio e Outras Avenças, Anexo E, página 115 em diante deste prospecto;

b) Convenção de Condomínio, Anexo H, página 148 em diante deste prospecto;

c) Instrumento Particular De Contrato Preliminar De Construção, Administração E Outras Avenças” O “Contrato Preliminar”, Anexo B, página 53 em diante deste prospecto;

d) Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hoteleira, Anexo D, página 102 em diante deste prospecto;

e) Contrato de Constituição da SCP, Anexo C, página 82 em diante deste prospecto e

f) Termo de Adesão à SCP, anexo F, página 141 em diante deste prospecto.

Dos Preços, Formas de Pagamento dos CIC e Valor Total da Oferta

O **Orçamento Geral Do Empreendimento** (o **“Orçamento Geral Previsto De**

Construção”), Anexo G, a partir da página 145 em diante deste prospecto, elaborado em concordância com os ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em **R$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).**

Neste valor, não estão incluídos eventuais custos com intermediação imobiliária. Dessa forma, CÔNDOMINO CUSTEADOR, pagará diretamente ao corretor imobiliário o valor da comissão.

Com base no **Orçamento Geral Previsto De Construção**, o CONDÔMINO CUSTEADOR, para aquisição dos direitos relativos a uma unidade autônoma no condo-hotel - assume o compromisso de pagar o preço médio estimado de R$227.941,17 (duzentos e vinte e sete mil, novecentos e quarenta e um reais e dezessete centavos), referente ao rateio do custo de construção do hotel, de acordo com sua fração ideal, a ser pago da seguinte forma:

A. a título de **inscrição no grupo de condôminos** será pago a importância de 20% do valor total do bem ofertado;

B. os 80% restantes do valor total, deverão ser pagos no período de obra, em parcelas mensais e intercaladas de acordo com valores e vencimentos exemplificados no quadro abaixo, atualizadas pela variação acumulada do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, apuradas desde a data base da assinatura do Instrumento Particular até a data do efetivo pagamento.

Tabela 2: Expectativa de plano de pagamento

MÊS	PARCELA INTERCALADA	PARCELA MENSAL	SINAL	VALOR DE VENDA
MÊS 00			45.588,23	
MÊS 01		2.593,75		
MÊS 02		2.593,75		
MÊS 03		2.593,75		
MÊS 04		2.593,75		
MÊS 05		2.593,75		
MÊS 06	13.100,49	2.593,75		
MÊS 07		2.593,75		
MÊS 08		2.593,75		
MÊS 09		2.593,75		

MÊS 10		2.593,75		
MÊS 11		2.593,75		
MÊS 12	13.100,49	2.593,75		
MÊS 13		2.593,75		
MÊS 14		2.593,75		
MÊS 15		2.593,75		
MÊS 16		2.593,75		
MÊS 17		2.593,75		
MÊS 18	13.100,49	2.593,75		
MÊS 19		2.593,75		
MÊS 20		2.593,75		
MÊS 21		2.593,75		
MÊS 22		2.593,75		
MÊS 23		2.593,75		
MÊS 24	13.100,49	2.593,75		
MÊS 25		2.593,75		
MÊS 26		2.593,75		
MÊS 27		2.593,75		
MÊS 28		2.593,75		
MÊS 29		2.593,75		
MÊS 30	13.100,49	2.593,75		
MÊS 31		2.593,75		
MÊS 32		2.593,75		
MÊS 33		2.593,75		
MÊS 34		2.593,75		
MÊS 35		2.593,75		
MÊS 36	13.100,49	2.593,75		
MÊS 37		2.593,75		
MÊS 38		2.593,75		
MÊS 39		2.593,75		
MÊS 40		2.593,75		
TOTAL	**78.602,94**	**103.750,00**	**45.588,23**	**R$ 227.941,17**

Fonte: elaboração própria (2025).

A OFERTANTE poderá aplicar o seu custo de oportunidade e oferecer ao INVESTIDOR ADQUIRENTE outros planos de pagamento (diferentes do fluxo de pagamento base considerado para elaboração da tabela de unidades), com impacto no preço das unidades. Além disso, o preço das unidades poderá ser alterado em razão de condições de mercado, custo de obra e correção do INCC.

As despesas incorridas na montagem, equipagem e decoração das unidades autônomas condo-hoteleiras, já estão incluídos nos preços de aquisição das unidades mencionados acima.

No caso de “revendas” de unidades autônomas em mercado secundário anteriormente à lavratura da escritura de compra e venda definitiva, ou seja, caso o SÓCIO PARTICIPANTE pretenda ceder a um terceiro os direitos e obrigações por ele contraídos, este deverá pagar à DESENVOLVEDORA taxa equivalente a 2% (dois por cento) do valor de venda da unidade a ser transferida, corrigido com base no IGP-M, para cobrir custos administrativos de controle, registros contábeis, análise cadastral e outras providências pertinentes.

Data de início e de encerramento da oferta

O início da oferta das unidades hoteleiras custeadoras ocorrerá após a obtenção do registro da oferta junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, nos termos da Resolução CVM nº 86. Ressalta-se que o empreendimento já possui Registro de Incorporação (RI) devidamente aprovado e registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente, em conformidade com a Lei nº 4.591/64 (“Lei de Condomínio e Incorporações”).

Dessa forma, todos os documentos que integram a oferta de Contratos de Investimento Coletivo (CIC) – incluindo o Registro de Incorporação, os contratos aplicáveis e os demais documentos jurídicos e técnicos – estarão integralmente disponíveis para consulta pública na página oficial do empreendimento a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, uma vez obtido o registro da oferta pela CVM.

A previsão para o encerramento da oferta é que seja em 30/12/2025.

VI. FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Da Remuneração dos Sócios Participantes

A remuneração de cada SÓCIO PARTICIPANTE corresponderá a fração ideal de cada unidade, de acordo com a Cláusula 2.1, h), do **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, que consta no Anexo E, página 115 em

diante deste prospecto. Havendo lucro líquido, este corresponderá aos dividendos a serem distribuídos e serão partilhados mensalmente entre os SÓCIOS PARTICIPANTES após a abertura do hotel.

A base de cálculo para o valor do rateio, será o faturamento bruto deduzidas todas as despesas tributárias, operacionais e não operacionais, resultando no lucro líquido da operação.

Os custos e despesas da operação são compostos pelas: a) Despesas tributárias; b) Despesas com Alimentos e Bebidas; c)Despesas com Pessoal (folha de pagamento e encargos); d) Despesas Administrativas; e) Despesas com Serviços Prestados (assessoria jurídica, contábil, financeira, etc.); f) Despesas Operacionais (água, energia, gás, lavandeira, material de limpeza, *ameneties*, *overbook* de hospedagem); g) Despesas de Manutenção e Conservação do Patrimônio; h) Despesas com Vendas e Marketing; i) Despesas Bancárias (taxa de cartão de crédito e manutenção da conta); j) Despesas com o Imóvel (IPTU e TCR); k) Despesas Não Operacionais (Fundo de Reserva de 2% do faturamento bruto); l) Despesa com a Taxa de Administração da Sociedade feita pela Sócia Ostensiva; m) Despesa com a Taxa de Administração da Operadora Hoteleira (a remuneração variável será paga mediante % sobre o lucro líquido do hotel).

O Lucro Líquido apurado após a dedução dos itens acima citados, serão distribuídos até o dia 30 do mês subsequente. É importante ressaltar que os SÓCIOS PARTICIPANTES não receberão qualquer remuneração advinda da exploração do hotel em caso de prejuízo, hipótese em que, inclusive, há possibilidade de terem que aportar valores, conforme previsto na Cláusula 3.5 do **Contrato De Constituição De Sociedade Em Conta De Participação**, Anexo C, a partir da página 82 deste prospecto, e também detalhado no item VII, b) - “Fatores de Risco” – página 37 deste prospecto.

Da distribuição dos lucros

O lucro líquido ou dividendo da Sociedade apurados ao final de cada mês serão destinados à distribuição aos SÓCIOS PARTICIPANTES. Não obstante, a ADMINISTRADORA, em conjunto com o Conselho de Representantes do *Pool* poderá

dar destinação diversa a estes valores desde que deliberado e aprovado em Assembleia Geral da Sociedade. A exemplo dessa destinação diversa enquadra-se manutenções e/ou reformas no hotel, formação e aumento do capital de giro, aquisição de novos equipamentos e/ou mobiliários.

A receita de participação de cada Condômino, será definitivamente apurada, de acordo com a sua fração ideal de rateio e paga mensalmente, conforme a situação econômica e de caixa da Sociedade.

Remuneração da Sócia Ostensiva da SCP

A título de taxa de administração condominial, após o início da operação hoteleira, será pago a ADMINISTRADORA — SÓCIA OSTENSIVA — da SCP o valor mensal de 04 (quatro) salários mínimos, referente a prestação de serviços de assessoria financeira e patrimonial do empreendimento, conforme cláusula 7.1 do **Contrato De Constituição De Sociedade Em Conta De Participação**, Anexo C, página 82 em diante deste prospecto.

Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do debito incidirão correção monetária calculada de acordo com a variação do IPCA ocorrida entra a data de vencimento e a do efetivo pagamento, além de multa equivalente a 2% (dois porcento) do valor total devido e juros moratórios computados a razão de 1% (um porcento) ao mês sou a fração de mês.

Da remuneração da operadora hoteleira

Será pago mensalmente à OPERADORA HOTELEIRA contratada a taxa de administração mensal de R$ 60,00 (sessenta reais) por unidade habitacional no primeiro e segundo ano, e R$80,00 (oitenta reais) por quarto a partir do terceiro ano de funcionamento. O valor fixo por unidade habitacional acima indicado será reajustado anualmente, a contar da data do início da operação hoteleira, pela variação positiva e acumulada do IGP-M/FGV no período e, em caso de extinção deste, nesta ordem, pelo IGP-DI/FGV, IPCA e IPC-FIPE. Caso todos estes índices venham a ser extintos, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

Compreenderá ainda a remuneração da Operadora, o percentual de 8% (oito por cento) no primeiro ano, 9% (nove por cento) no segundo ano e a partir do terceiro ano 10% (dez por cento) em caráter de comissão tendo como base de cálculo o lucro líquido das operações de natureza hoteleira após a apuração de resultado e deduzido os impostos federais e municipal da operação hoteleira.

Por fim, o valor de R$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) por **mão de obra de serviços com escritório**, estando incluído nesse valor os custos com departamento pessoal, recursos humanos, marketing, comercial com cobertura nacional, setor de reservas, eventos, compras, financeiro e tecnologia de informação.

O valor relativo à **mão de obra de serviços com escritório** acima indicado será reajustado anualmente, a contar desta data do início da operação, pela convenção coletiva do sindicato do comercio e este valor será atualizado com esta convenção coletiva no período do início da operação. Caso estes índices venham a ser extinto, as partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à OPERADORA não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável ao Hotel, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados acima, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

A DESENVOLVEDORA já possui parceria com a rede NORD HOTELS em outros empreendimentos hoteleiros que vêm apresentando resultado bastante satisfatório aos SÓCIOS PARTICIPANTES envolvidos. Diante do exposto, foi assinado um novo contrato para este empreendimento, contando com bases favoráveis aos SÓCIOS PARTICIPANTES tendo em vista que a remuneração da operadora tem como base de cálculo o **lucro líquido da operação hoteleira**. O que não ocorre em outros mercados que muitas vezes vinculam a remuneração da operadora ao faturamento bruto do hotel. Ou seja, se o hotel não apresentar resultados positivos, a operadora não recebe remuneração variável.

VII. FATORES DE RISCO INCIDENTES SOBRE A OFERTA

Os fatores de risco a seguir mencionados devem ser considerados e devidamente ponderados pelos INVESTIDORES ADQUIRENTES antes de ser tomada qualquer decisão de investimento no empreendimento, por meio da aquisição de **Contratos de Investimento Coletivo (CIC)** propostos pela OFERTANTE. A decisão de investimento exige uma avaliação complexa de toda a estrutura do investimento, bem como a ponderação dos riscos inerentes. Recomenda-se que os prospectivos investidores avaliem conjuntamente com sua consultoria financeira e jurídica os riscos associados a essa modalidade de investimento.

O valor de mercado das unidades autônomas e o retorno financeiro do empreendimento EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO podem, a qualquer momento, ser afetados pelos Fatores de Risco mencionados, impactando assim nos retornos e no valor do investimento imobiliário. Os fatores de risco inerentes à aquisição da unidade autônoma, a seguir expostos, são os que a DESENVOLVEDORA conhece e que, em seu entendimento, podem vir a afetar o Empreendimento. Eventuais riscos ou incertezas adicionais, atualmente desconhecidos pela DESENVOLVEDORA, também podem impactar o empreendimento e deverão ser considerados pelos INVESTIDORES ADQUITENTES no momento da compra. Seguem os riscos atualmente conhecidos:

a) da possibilidade de os Sócios Participantes não obterem lucro ou de apurarem prejuízos em decorrência do insucesso do empreendimento.

O desempenho financeiro do hotel está sujeito a uma variedade de fatores que afetam diretamente a rentabilidade do empreendimento. A demanda por hospedagem na região e mais especificamente no próprio hotel são fatores que extrapolam a gestão da ADMINISTRADORA e da OPERADORA. O preço da diária média é regulado pelo mercado, podendo variar para mais ou menos de acordo com a taxa de ocupação local. A situação econômica do Brasil também afeta diretamente a atividade da hotelaria, na medida em que os hotéis são constantemente demandados pelo turismo de negócios. Sendo assim, as situações financeiras e econômicas das empresas brasileiras contribuem positivamente ou negativamente para o resultado da operação hoteleira.

Não há como se afirmar plenamente que o hotel alcance o lucro estimado no **Estudo de Viabilidade**, Anexo J, a partir da página 195 em diante deste prospecto. Desta forma, fatores como pandemia, crescimento exacerbado da rede hoteleira local e/ou mudanças no setor aéreo podem alterar significativamente o resultado do hotel.

Diante disto, em caso de prejuízo da operação hoteleira, caberá aos SÓCIOS PARTICIPANTES a obrigação de arcar com os custos financeiros do hotel no sentido de garantir o adimplemento das obrigações fiscais, trabalhistas e com fornecedores diversos.

b) Da possibilidade de o Investidor Adquirente ter que aportar recursos adicionais aqueles necessários à aquisição do investimento;

Conforme estabelecido no **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, disponível para consulta no Anexo E, a partir da página 115 em diante deste prospecto, o INVESTIDOR ADQUIRENTE, ao assinar o documento, concorda com as condições para o aporte dos recursos necessários à aquisição do investimento. Além disso, o instrumento prevê na Cláusula 8.4, do **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, que caso seja necessário realizar um aporte adicional para conclusão da obra, o INVESTIDOR ADQUIRENTE poderá contribuir com o custo excedente em até 15% do total orçado inicialmente no **Orçamento Geral Previsto De Contrução**, constante no Anexo E, página 115 em diante deste prospecto.

c) Da possibilidade de desvalorização dos imóveis, tendo em vista, inclusive, sua destinação específica;

A comercialização das Unidades Autônomas, vinculadas ao **Instrumento Particular De Compra E Venda De Fração Ideal De Terreno Para Desenvolvimento De Condo-Hotel Em Regime De Condomínio E Outras Avenças**, para operações em sistema de *pool*, está sujeita às flutuações do mercado imobiliário, tornando imprevisível a valorização, desvalorização ou manutenção a longo prazo, do valor atual da unidade autônoma adquirida. Diversos fatores, como possíveis recessões econômicas e condições de mercado, podem reduzir a demanda por imóveis, levando a uma diminuição ou estagnação no valor do imóvel destinado exclusivamente à locação.

O valor de mercado dos imóveis no Brasil, de maneira global ou especificamente na região do empreendimento, pode sofrer oscilações devido a diversas circunstâncias. Em caso de desvalorização imobiliária, o mercado do imóvel destinado ao empreendimento será impactado, refletindo-se no valor das unidades autônomas imobiliárias condo-hoteleiras e no valor do empreendimento como um todo. Além disso, outras eventualidades futuras, que podem incluir mudanças nas políticas econômicas, crises financeiras globais ou flutuações acentuadas nas condições de turismo, também têm o potencial de influenciar negativamente a atratividade dos investimentos em propriedades para aluguel, imóveis comerciais para locação, ou mesmo em unidades hoteleiras de Condo-Hotéis.

Por fim e de forma sucinta, pode-se afirmar que o poder de valorização será diretamente proporcional ao resultado positivo da operação hoteleira, ao passo que a desvalorização também será diretamente relacionada com o resultado negativo da operação hoteleira.

d) Da responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária dos Sócios Participantes decorrente da construção do imóvel e da operação do hotel;

A CONSTRUTORA será responsável pelas obrigações civis, trabalhistas, previdenciárias e tributárias decorrente da construção do imóvel.

Durante a fase de operação, caberá à SÓCIA OSTENSIVA da SCP a responsabilidade civil, trabalhista, previdenciária e tributária da operação. No entanto, os custos decorrentes desta responsabilidade serão suportados pelas SCP daí envolvendo os SÓCIOS PARTICIPANTES de modo que estes custos deverão ser suportados pela operação hoteleira e deduzidos do lucro do Hotel.

e) Da existência de passivos ambientais, se houver;

O investimento do condo-hotel será em terreno urbano já edificado e sem passivo ambiental. Todavia, para fins de aprovação do empreendimento, a OFERTANTE deverá tirar a Licença Ambiental Definitiva junto ao órgão responsável, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Serviços Públicos (SEMASP). A Carta de Anuência foi emitida em 09/09/2024, processo nº 240180-1. Este documento atesta que o empreendimento obedece fielmente a Legislação Ambiental vigente. Contudo, considerando que haverá a construção

civil de todo o empreendimento, bem como serão realizadas intervenções mais profundas no solo, há a possibilidade de surgirem ou serem descobertos passivos ambientais hoje não conhecidos.

f) Da influência que o ofertante possa vir a exercer nas assembleias de condôminos caso venham a manter em sua propriedade unidades autônomas do empreendimento;

A DESENVOLVEDORA/CONSTRUTORA/ADMINISTRADORA, na qualidade de OFERTANTE, e futura SÓCIA OSTENSIDA da SCP, possuindo atualmente 18 unidades autônomas no condo-hotel, poderá vir a exercer influente poder de voto nas assembleias de condomínio.

g) Da possibilidade de o estudo de viabilidade econômica e financeira não ser confiável por qualquer fator que possa comprometer suas conclusões

A rentabilidade estimada no **Estudo de Viabilidade**, Anexo J, página 195 em diante, referente ao Hotel poderá não ocorrer, de modo que o estudo não representa e não deve ser considerado uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Todas as projeções apresentadas no **Estudo de Viabilidade**, assim como a rentabilidade nele indicada, correspondem a estimativas e, neste sentido, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados.

O retorno financeiro do empreendimento depende de diversos fatores, como a demanda de locação na região onde o hotel está localizado, a capacidade da operadora hoteleira de praticar os preços desejados e o controle dos custos de manutenção e das despesas gerais. Além disso, fatores externos e imprevistos, como a conjuntura econômica do país, mudanças na legislação, desastres naturais ou crises de saúde pública, podem impactar significativamente o desempenho do hotel. Esses fatores estão fora do controle da OFERTANTE ou da OPERADORA e podem afetar os resultados operacionais, mesmo que as estratégias internas sejam devidamente executadas.

Desta forma, não há garantia de que o retorno financeiro do investimento atenderá às projeções inicialmente feitas, inclusive as constantes do **Estudo de Viabilidade** disponibilizado aos INVESTIDORES ADQUIRENTES.

h) Em caso de Resultado Operacional negativo não haverá dividendos a serem distribuídos pela SCP aos sócios, os quais, inclusive, deverão realizar os aportes necessários, na medida e na proporção de seu capital social, a fim de equalizarem o resultado da SCP.

É importante ressaltar que o risco de prejuízo em caso de insucesso da exploração deste tipo de atividade atinge os INVESTIDORES ADQUIRENTES, na qualidade de SÓCIOS PARTICIPANTES da SCP, assumindo estes também os riscos imobiliários relacionados ao empreendimento, incluindo o risco de desvalorização das suas unidades autônomas para revenda (seja em decorrência de desvalorização do mercado imobiliário como um todo ou da região em que se localiza o empreendimento, seja em razão de resultados insatisfatórios), com a consequente perda do valor investido. Isso porque a remuneração dos SÓCIOS PARTICIPANTES está atrelada ao resultado operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do *Pool* de locações do empreendimento.

PARAGRÁFO ÚNICO: Dentre os possíveis riscos associados a este tipo de investimento, incluindo a hipótese de a taxa interna de retorno (TIR) ser inferior à projetada para o investidor que optar pela aquisição financiada da unidade autônoma, tal risco **não incide** sobre a presente oferta. Isso porque, neste empreendimento, o INVESTIDOR ADQUIRENTE deverá custear integralmente o valor da sua fração imobiliária durante o período da obra, inexistindo saldo devedor a ser financiado junto a instituições financeiras após a entrega do empreendimento.

VIII. CUSTOS, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDOR ADQUIRENTEES

O INVESTIDOR ADQUIRENTE terá de aportar recursos adicionais àqueles necessários à aquisição da Unidade Autônoma. Tais despesas, são as despesas com pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as Despesas Cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas) para a transmissão do imóvel.

Despesas com o pagamento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

Cabe ao INVESTIDOR ADQUIRENTE da unidade autônoma, o pagamento de todas as despesas decorrentes da outorga e registro da escritura de compra e venda de sua unidade autônoma. Dentre estas despesas encontra-se o pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), cuja base de cálculo é de aproximadamente 2% (dois por cento) sobre o valor venal do bem ou sobre valor de avaliação da prefeitura. O ITBI será pago por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda de unidade autônoma, e sua alíquota é definida pela prefeitura da cidade do Juazeiro do Norte-CE. Ressalta-se, no entanto, a possibilidade de concessão pela municipalidade de descontos em determinados períodos do ano.

Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas)

Além do ITBI, caberá ao INVESTIDOR ADQUIRENTE arcar com os custos relativos aos emolumentos cartorários e demais custas devidas ao Cartório de Registro de Imóveis e ao Tabelionato de Notas, para fins de lavratura e registro da escritura pública de compra e venda. O valor da escritura pública pode variar entre 1% e 3% do valor do imóvel, enquanto os custos com o registro podem variar entre 1% e 2%, sendo ambos calculados com base no valor venal do bem ou no valor de avaliação atribuído pela prefeitura local.

Fundo de reserva e Capital de Giro

A partir do início da operação hoteleira, 2% do faturamento mensal bruto será guardado a fim de suportar as manutenções preventivas e corretivas do hotel. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados de acordo com as instruções da Sócia Ostensiva e destinados, principalmente, a assegurar que o condo-hotel sempre possa contar com recursos a serem utilizados na sua conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das unidades autônomas, de forma a manter tais itens dentro dos padrões da Rede Hoteleira e das exigências legais de segurança, higiene e conservação.

No tocante ao Capital de Giro, foi previsto no orçamento um valor de R$ 215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). Entretanto, quando da abertura do hotel, caso a OPERADORA HOTELEIRA faça a sugestão de um valor maior, será realizada uma Assembleia com todos os SÓCIOS PARTICIPANTES a fim de votar o valor sugerido e a forma de arrecadação deste montante, se será por meio de aporte dos sócios ou por meio da não distribuição dos dividendos do hotel nos primeiros meses de operação.

Recursos Adicionais

Sempre que a Sociedade em Conta de Participação necessitar e os valores mantidos no Fundo de Reserva não forem suficientes para atingir os objetivos a que se destinam, ou seja, o Fundo de Reserva não seja suficiente para assegurar à Sociedade em Conta de Participação recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações das unidades autônomas, os SÓCIOS PARTICIPANTES deverão aportar – sempre que solicitado pela SÓCIA OSTENSIVA, que, para tanto, agirá conforme sua experiência profissional – todos e quaisquer recursos adicionais para atender às necessidade da Sociedade em Conta de Participação.

IX- PRAZO E O MODO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDOR ADQUIRENTEES NAS HIPÓTESES DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA;

Em caso de cancelamento ou desistência (revogação) da Oferta, a OFERTANTE, em até 30 (trinta) dias da data em que houver o evento de desistência ou cancelamento da Oferta, restituirá aos INVESTIDOR ADQUIRENTE, adquirentes de Unidades Autônomas do Empreendimento, os valores pagos por estes e por ela recebidos, em moeda corrente nacional, na conta bancária que eles indicarem, deduzidos as custas com a intermediação imobiliária.

Nas hipóteses de suspensão ou modificação da oferta, os INVESTIDORES ADQUIRENTES que já tiverem aderido a ela, devem ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação

passível de comprovação, a respeito da suspensão ou modificação efetuada, para que possam revogar a aceitação da Oferta no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, presumindo-se a sua manutenção em caso de silêncio (Parágrafo Quarto, do Art. 24, e Art. 26 da Resolução CVM 86). Em caso de não haver manutenção, o INVESTIDOR ADQUIRENTE terá direito à restituição dos valores pagos por estes e por ela recebidos deduzidos as custas com a intermediação imobiliária, em moeda corrente nacional, na conta bancária que eles indicarem, em até 30 (trinta) dias.

Além disso, conforme determina o Art. 24 da Resolução CVM 86, a Oferta não poderá ser revogada a exclusivo critério da OFERTANTE, sendo certo que eventual pleito neste sentido deverá ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta.

X. ENDEREÇO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES

Os dados do empreendimento estarão disponíveis para apreciação dos possíveis INVESTIDOR ADQUIRENTE após aprovação da CVM no endereço **https://eqcomvc.com.br/empreendimentos/smart/eq-connect-juazeiro/**, onde constarão todas as informações referidas no art. 6º, incisos I, II, e IV, e no art. 33 da Resolução CVM Nº86.

XI. DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS;

Considerando que a comercialização de Unidades Autônomas Condo-Hoteleiras é intricada e possui características distintas, tornando imprescindível que as imobiliárias e corretores individuais envolvidos nessa intermediação sejam devidamente capacitados e orientados, é fundamental que a atuação destes profissionais seja monitorada e supervisionada pela OFERTANTE. Com esse propósito, a OFERTANTE adotará os seguintes procedimentos para supervisionar a atuação dos intermediários imobiliários envolvidos na venda das Unidades Autônomas objeto da Oferta de CIC:

a) A Ofertante garantirá que a comercialização seja sempre realizada por meio de corretores de imóveis e empresas corretoras de imóveis devidamente registrados no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, conforme ocorre nas transações imobiliárias em geral, dada a natureza essencialmente imobiliária da oferta;

b) Serão disponibilizadas cópias do Prospecto e demais documentos que compõem o CIC, bem como será oferecido treinamento aos corretores de imóveis e empresas corretoras de imóveis envolvidos na intermediação da oferta. Todo o material será fornecido pela OFERTANTE, tanto em formato físico quanto online.

c) A Oferta será apresentada aos corretores e empresas corretoras de imóveis em uma sessão conduzida pela OFERTANTE, durante a qual serão destacadas as particularidades da oferta e avaliada a aptidão dos corretores para atuarem na venda deste formato de Unidades Autônomas Condo-Hoteleiras. Após essa primeira divulgação aos corretores, eles receberão um treinamento específico para iniciar as vendas das Unidades Autônomas;

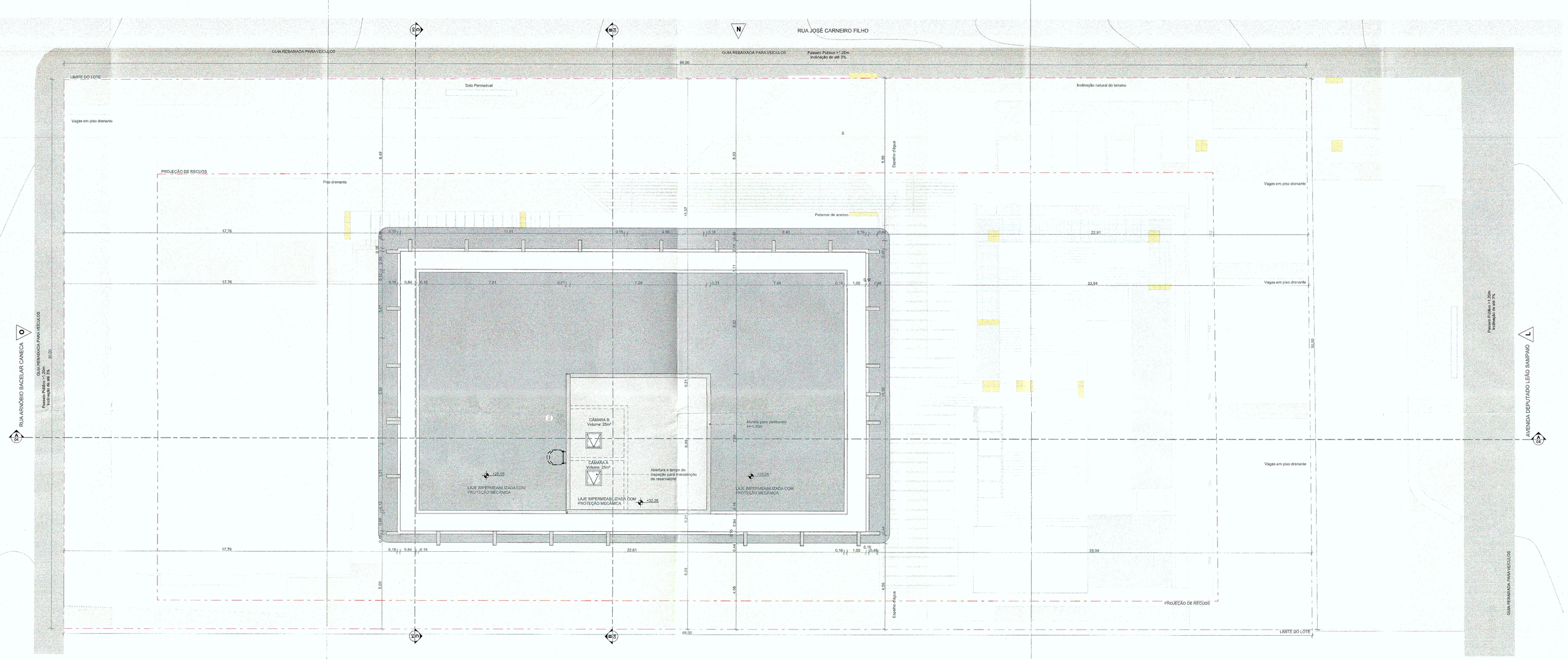
d) Caso a OFERTANTE tome conhecimento de qualquer violação ou indício de violação, por parte de algum corretor, de alguma norma de conduta relacionada à oferta, especialmente no que diz respeito à utilização indevida do material publicitário preparado para os fins da oferta, esse corretor será desligado do grupo responsável pela comercialização dos CIC. A partir deste momento, o corretor ou empresa corretora em questão não poderá mais intermediar a venda de quaisquer Unidades Autônomas no contexto da oferta.

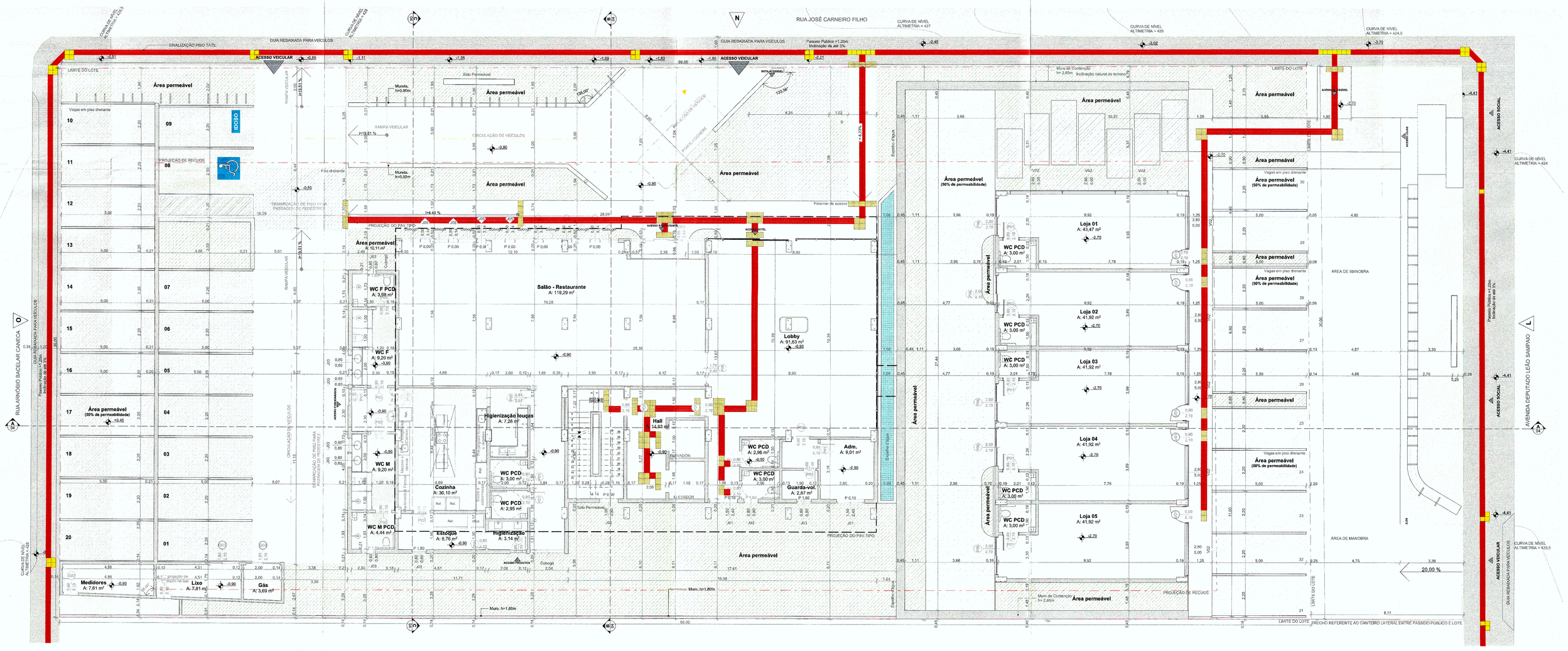
XII. SOCIEDADES CORRETORAS AUTORIZADOS A REALIZAR A DISTRIBUIÇÃO DO CIC HOTELEIRO

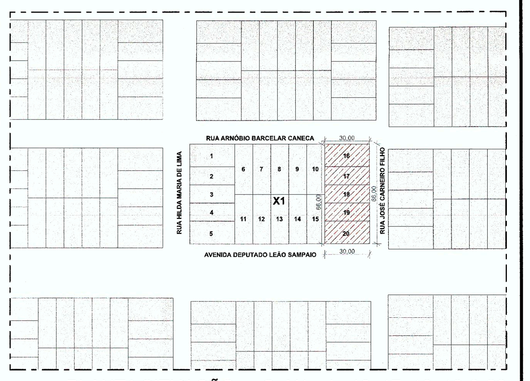
Para garantir um melhor controle e supervisão das práticas adotadas durante a intermediação, teremos 01 (uma) empresa autorizada para realizar a distribuição do CIC hoteleiro. Sendo esta empresa, a imobiliária FIGUEIREDO CORRETAGEM E IMOBILIÁRIA LTDA, cadastrada no CNPJ 32.779.678/0001-00 e registro no CRECI 1255 J, que será responsável por esse papel, e se necessário, poderemos cadastrar outra(s) para atender à demanda.

ANEXO A - PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO

(consta a partir da página seguinte)







PLANTA SITUAÇÃO Q: X1 L: 16, 17, 18, 19 & 20

Escala: 1:2000

Quadro de Portas (Pilotis)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
G02	0,80×2,10		Abrir Simples	2
G03	1,80×2,10		Correr 1 Folha	2
G03	3,96×3,14		Abrir Simples	1
P01	0,80×2,10	Pormade	Abrir Simples	8
P02	0,90×2,10	Pormade	Abrir Simples	7
P03	0,60×2,10	Pormade	Abrir Simples	1
P04	0,90×2,10	Pormade	Abrir Simples	1
P05	0,90×2,10	Pormade	Abrir Simples	1
P08	1,70×2,40		Correr 2 Folhas	1
PCF	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	1

Quadro de Janelas (Pilotis)

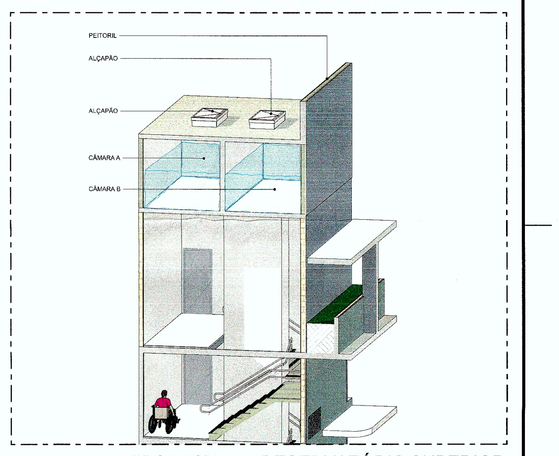
ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura (Janelas)	Qtd.
J01	1,50×2,40		Presa Topo	2
J03	0,80×0,80		Presa Topo	9
J04	1,00×0,80		Veneziana Fixa	1
J05	0,50×3,14		Presa Topo	7
V02	2,80×5,00		Presa Topo	8
V03	0,90×2,85		Presa Topo	5

Quadro de Áreas (Térreo)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
Área Comum			
	ZUP Molhada	Cozinha	30,10
	ZUP Molhada	Higienização	3,14
	ZUP Molhada	Higienização louças	7,28
	ZUP Molhada	WC F	9,20
	ZUP Molhada	WC F PCD	3,98
	ZUP Molhada	WC M	9,20
	ZUP Molhada	WC M PCD	4,44
	ZUP Molhada	WC PCD	11,91
	ZUP Seca	Adm.	9,01
	ZUP Seca	Estoque	8,76
	ZUP Seca	Guarda-vol.	2,87
	ZUP Seca	Hall	14,93
	ZUP Seca	Lobby	91,83

Quadro de Vagas de Estacionamento

Piso	Tipologia	Quantidade
Pavimento Térreo		
	Idoso	1
	PNE	1
	Solta	28



PERSPECTIVA - RESERVATÓRIO SUPERIOR

LEGENDA

ÁREA PERMEÁVEL

ÁREA 50% PERMEÁVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO NORTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO
APROVADO
Nº 013/25
Data 29/03/25

ID/Rev	Norma da Alteração	Data da Emissão	Modificado por

PROPRIETÁRIO

PROJETO — Ricardo Nogueira

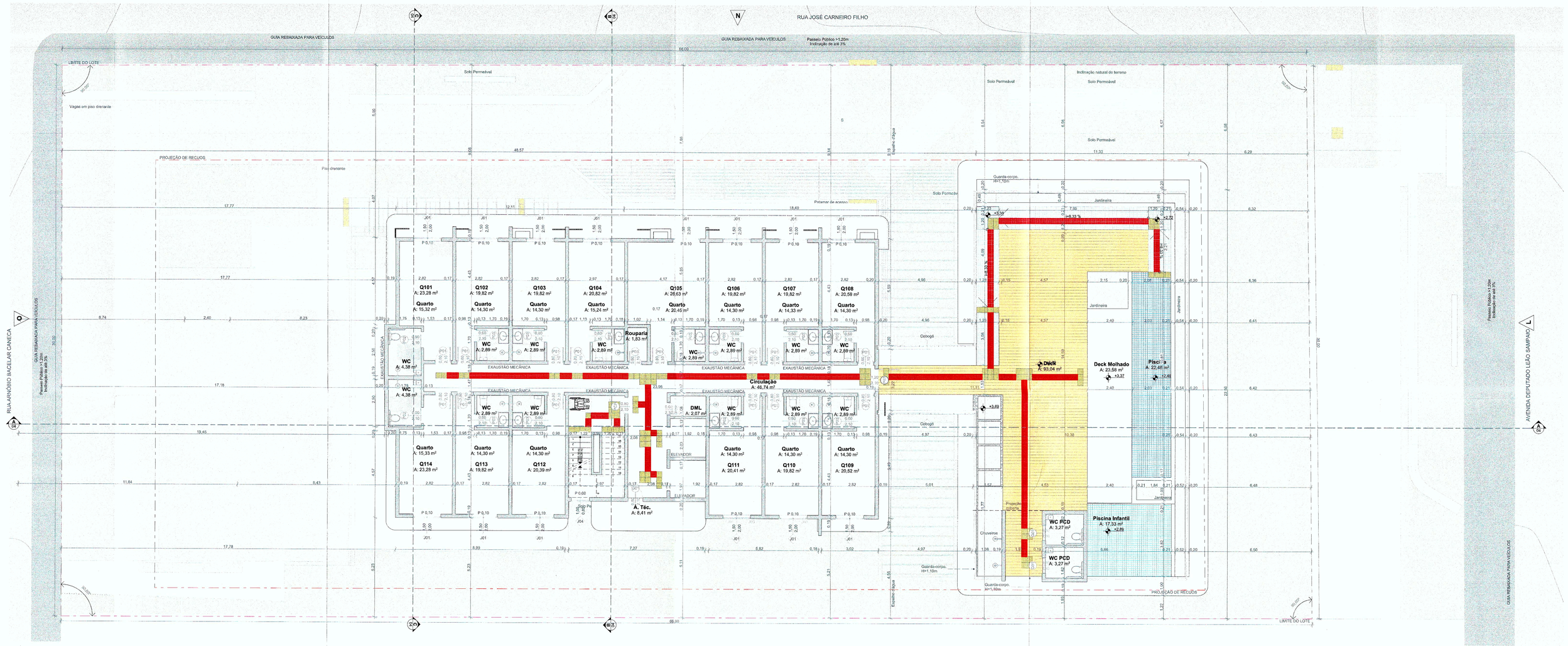
CONSTRUÇÃO

PRANCHA	PROJ. : Hotel Cornaci Juazeiro	LT.JD. GONZAGA	
01 /05	RESP. : EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA	QUADRA 43, LOTES 16, 17, 18, 19 E 20	
	LOCAL : Avenida Deputado Leão Sampaio, 1600, Lagoa Seca, Lt.Jd. Gonzaga Juazeiro do Norte – CE		
DATA / RESPONSÁVEL / PMBC /NA P.M.J.P. / RUBRICA		NOGUEIRA ARQUITETOS	Rua Eng. Clóvis Rolim, 2551 Ed'DCT - Torre Sul - Sala 602 CEP 59628 - 673 - Ilhami Ipk 85 9930531159
DESENHO		RESPONSÁVEL TÉCNICO	
CÓPIA		RICARDO NOGUEIRA PARA CAU : A4781A-1	
VISTO		PETRUS FERNANDES CAU : A2319117-0	
ESCALAS : 1:100, 1:2000	DESENHO : LOCAÇÃO, PAVIMENTO TÉRREO, PLANTA SITUAÇÃO	RESUMO DE ÁREAS	

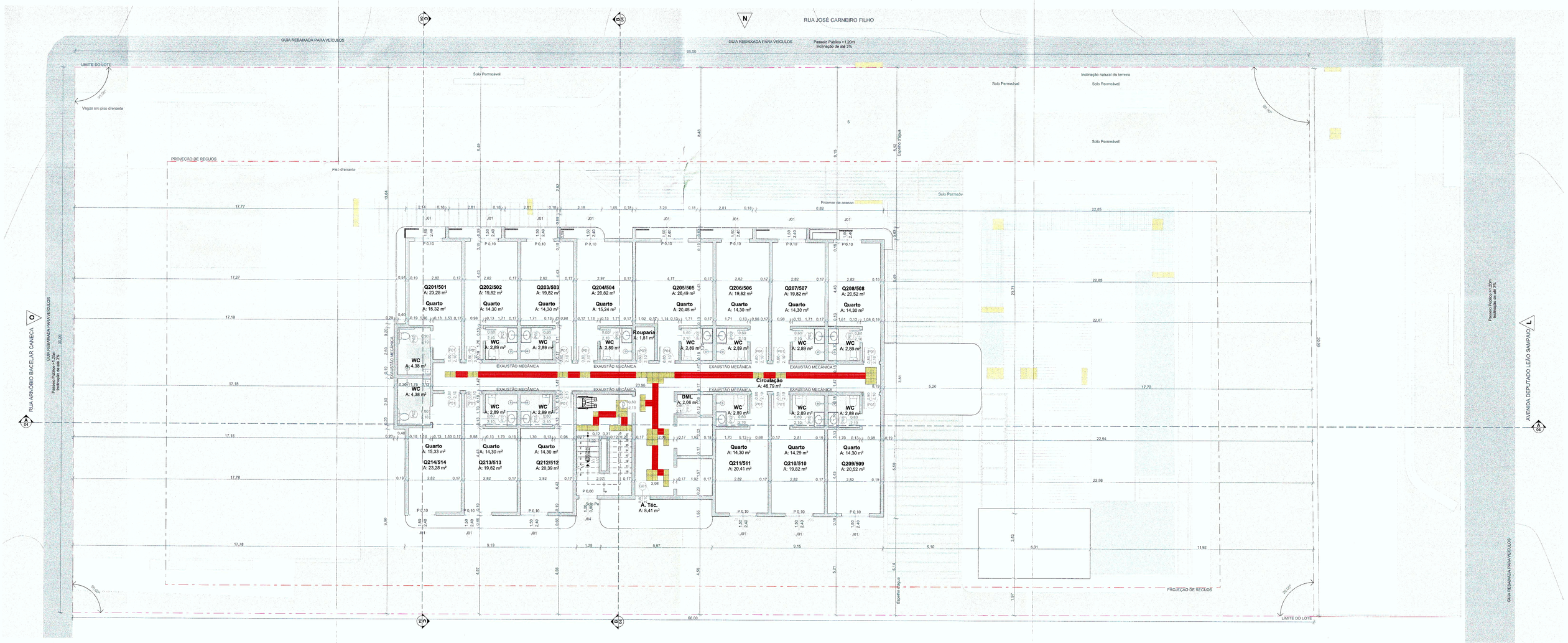
Tipo	Área Medida (m²)		
Área Construída	3.254,26	Vol. de Reservatório = 50m³	
Área do Terreno	1.980,00	Taxa de Ocupação = 59,25%	
Área Privativa	2.060,46	Coef. de Aproveitamento= 1,64	
Solo Permeável	150,66	CLASS. (Por piso impermeável- 50%)	

REFERÊNCIA — PARA — ARQUIVO

FIRMA — P.M. JOÃO PESSOA



1 Planta Baixa - Tipo 01 (1° Pavimento)
Escala: 1:100



2 Planta Baixa - Tipo 02 (2° e 5° Pavimento)
Escala: 1:100

Quadro de Portas (Tipo 01)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
G01				
	0,80×2,10		Abrir Simples	3
P01				
	0,80×2,10	Pormade	Abrir Simples	14
P02				
	0,90×2,10	Pormade	Abrir Simples	2
P03				
	0,60×2,10	Pormade	Abrir Simples	14
P07				
	1,20×2,10		Correr 1 Folha	1
PCF				

Quadro de Janelas (Tipo 01)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura (Janelas)	Qtd.
J01				
	1,50×2,00		Presa Topo	14
J04				
	1,00×0,80		Veneziana Fixa	1

Quadro de Áreas (Tipo 01)

Unidade	Classificação do Uso	Ambiente	Área (m²)
Á. Computável			
	ZAC Área Construída	Área Computável	408,42
Área Comum			
	ZUC Descoberta	Deck	93,04
	ZUC Descoberta	Deck Molhado	23,58
	ZUC Descoberta	Piscina	22,46
	ZUC Descoberta	Piscina Infantil	17,33
	ZUC Molhada	WC PCD	6,54
	ZUP Seca	Á. Téc.	8,41
	ZUP Seca	Circulação	46,74
	ZUP Seca	DML	2,07
	ZUP Seca	Rouparia	1,83
Área Construída			
	ZAC Área Construída	Área Construída	468,53
Área Privativa			
	ZAP Área Privativa	Área Privativa	295,06
Q101			
	ZUP Apartamento	Q101	23,28
	ZUP Molhada	WC	4,38
	ZUP Seca	Quarto	15,32
Q102			
	ZUP Apartamento	Q102	19,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q103			
	ZUP Apartamento	Q103	19,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q104			
	ZUP Apartamento	Q104	20,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	15,24
Q105			
	ZUP Apartamento	Q105	26,63
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	20,45
Q106			
	ZUP Apartamento	Q106	19,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q107			
	ZUP Apartamento	Q107	19,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,33
Q108			
	ZUP Apartamento	Q108	20,59
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q109			
	ZUP Apartamento	Q109	20,52
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q110			
	ZUP Apartamento	Q110	19,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q111			
	ZUP Apartamento	Q111	20,41
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q112			
	ZUP Apartamento	Q112	20,39
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q113			
	ZUP Apartamento	Q113	19,82
	ZUP Molhada	WC	2,89
	ZUP Seca	Quarto	14,30
Q114			
	ZUP Apartamento	Q114	23,28
	ZUP Molhada	WC	4,38

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUAZEIRO NORTE
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
FISCAL
VISTO 013/25 Data 23/03/25 VISTO

ID/Rev	Norma da Alteração	Data da Emissão	Modificado por

PROPRIETÁRIO Ricardo Nogueira

PROJETO

CONSTRUÇÃO

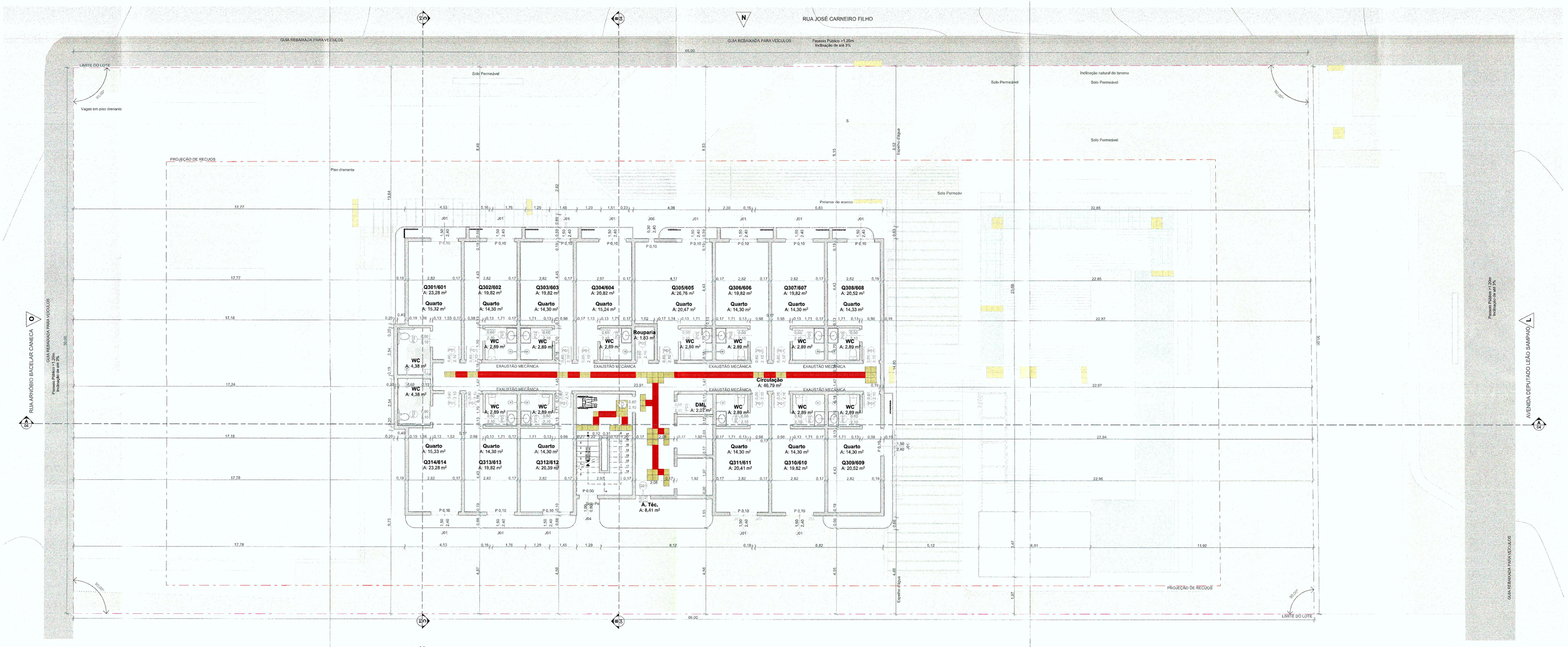
PRANCHA	PROJ. : Hotel Connect Juazeiro	LT JD, DONZACA		
02 /05	PROP. : EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA	QUADRA XT, LOTES 18, 17, 19, 19 E 20		
	LOCAL : Avenida Deputado Leão Sampaio, 1600, Lagoa Seca, 11.46 Simulago, Juazeiro do Norte - CE			
	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO				
COPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clévis Robin, 3501 EJE/OCT., Torre Sul , Sala 602 CEP.58038 - 873 , Bairro Ipês 83 99330.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A41874-1
PETRUS FERNANDES CAU : A23157-6

ESCALAS :	DESENHO :
1:100	PAVIMENTO TIPO 01 E 02

REFERÊNCIA	PARA	ARQUIVO
FIRMA	P. M. JOÃO PESSOA	


RUA JOSÉ CARNEIRO FILHO
GUIA REBAIXADA PARA VEÍCULOS
Passeio Público =1,20m
Inclinação de até 3%
LIMITE DO LOTE
Vagas em piso drenante
Solo Permeável
Inclinação natural do terreno
PROJEÇÃO DE RECUOS
Piso drenante
Pé-direito
Platibanda
Espelho d'água
Pilotis
Pilotis
Pilotis

Cliente	Nome do Arruelão	Data de Emissão	Vendedores (Cc)

PROPRIETÁRIO

PROJETO Ricardo Nogueira

CONSTRUÇÃO

PRANCHA	PROJ. : Hotel Cromer Jaraguá				
04 /05	PROJ. ED CROMER/HIDRÁULICAS HOTEL/ESPOR. AJARDINADO				
	LOCAL : Avenida Engenheiro Lúcio Dempsey, 1000, Jaraguá Beira Mar, Caraguatatuba - SP				
	LI Jd. Olaropaja Jaraguá do Norte - CSE				
DATA		MISTO/USUÁRIO	PROJ. "AS BUILT"	RUBRICA	
DESENHO					
CORVA					
VISTO					
ESCALAS :		DESENHO :			
1:100					

RESPONSÁVEL TÉCNICO

RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU / A57814-1

PETRUS ENGENHARIA CAU / A2319-2

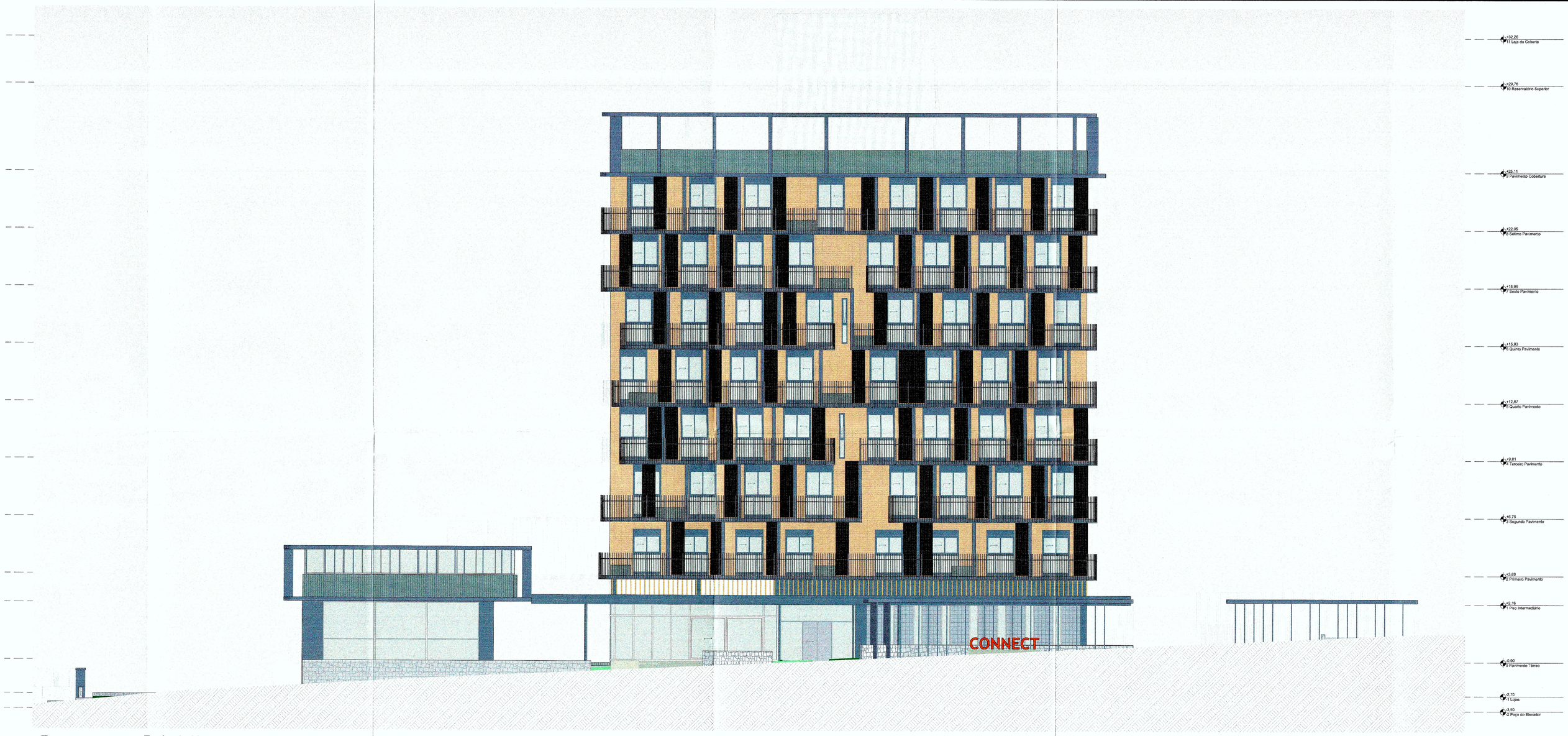
RESPONSÁVEL PARA ANDAMENTO

FISMA P. M. JOÃO PESSOA

NOGUEIRA
ARQUITETURA

Rua Brig. Carlos Rubin, 2031
CEP: 09530 - 610 Tone.Fax: (34) 3632
03 99555 3193 - Bairro-Lyon

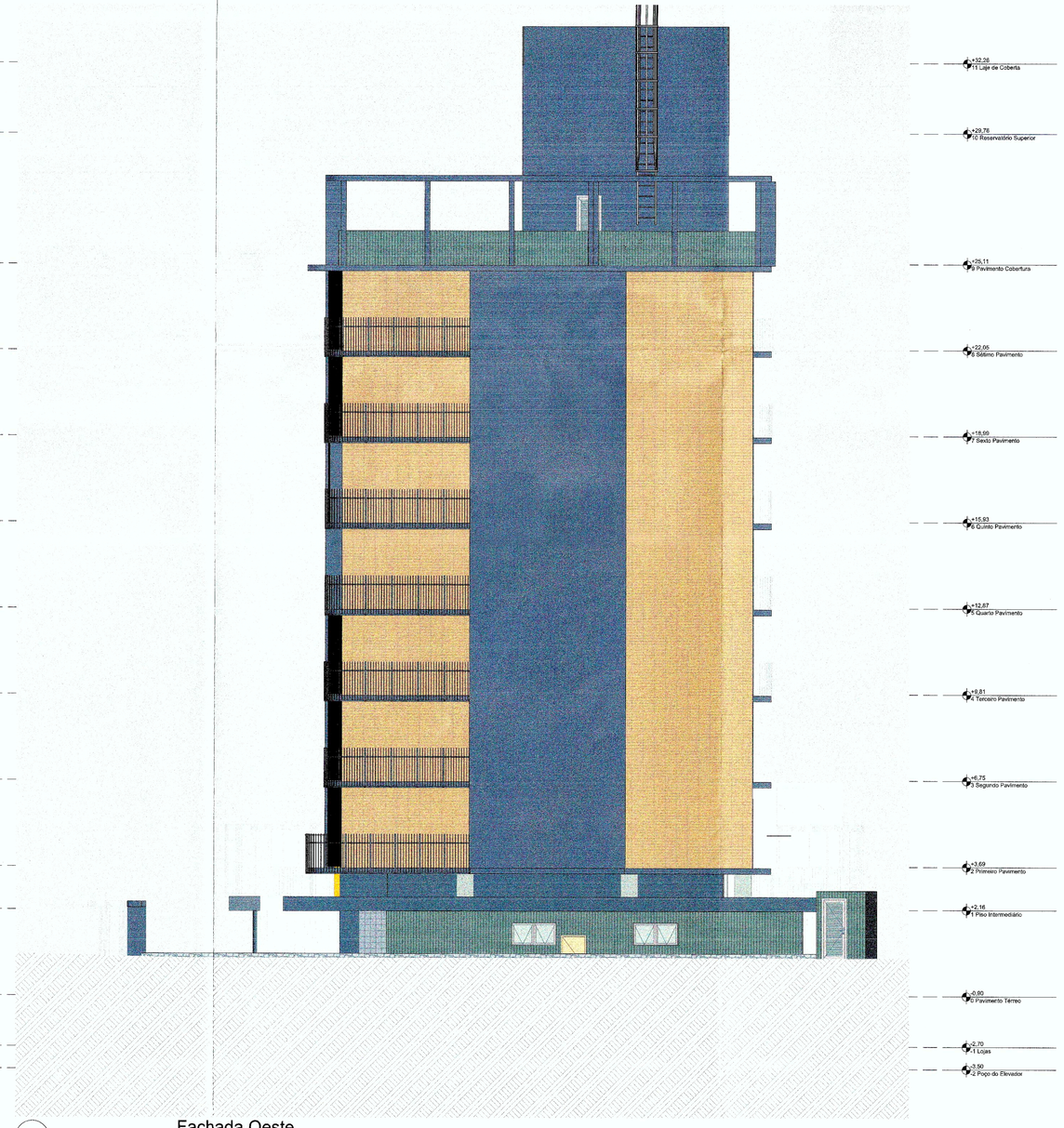
ESPELHO MUNICIPAL DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO
EXCLUSIVO PARA CONSULTA
Data 23/01/25



1 Fachada Norte
Escala: 1:100



2 Fachada Leste
Escala: 1:100



3 Fachada Oeste
Escala: 1:100

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARNAMIRIM
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
SETOR DE FISCALIZAÇÃO
ORDEM DE SERVIÇO Nº 0139/25 DATA 27/03/25 VISTO

Offset	Norma da Alteração	Data da Emissão	Modificado por

PROPRIETÁRIO

Ricardo Nogueira
PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA: 05 /05	PROJ. : Hotel Connect Jussiro PROP. : EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JJAZEIRO LTDA LOCAL : Avenida Deputado Ledo Sampaio, 5800, Lagoa Seca, Lt 26, Gardagi Juazeiro do Norte - CE		LT JD. GONZAGA QUADRA X1, LOTES 16, 17, 18, 19 E 20
DATA	RESPONSÁVEL	PMD: NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO			
CÓPIA			
VISTO			
ESCALAR : 1:100	DESENHO : FACHADA NORTE FACHADA LESTE FACHADA OESTE		

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Bulles, 2001
EdTCT - Torre B-2 - Sala 602
CEP 59628 – 870 - Bairro Ilyka
83 99365.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1
PETRUS FERNANDES CAU : A231917-0

REFERÊNCIA PARA ARQUIVO

FIRMA P. M. JOÃO PESSOA

ANEXO B – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENDAS – "CONTRATO PRELIMINAR"

(consta a partir da página seguinte)

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 Matricula 18.191, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Oficio – 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 ouserviços 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 seraprovado 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 dilação 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.

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

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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, ⅓ (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.

14.4. 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.

14.5. 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 EMPREENDIMENTOS 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.

gov.br Documento assinado digitalmente
FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO
Data: 21/05/2025 10:16:24-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

gov.br Documento assinado digitalmente
PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
Data: 21/05/2025 10:08:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

P/ EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA.
FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO e
PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
Representando o CONDOMINIO e a empresa DESENVOLVEDORA

Documento assinado digitalmente
gov.br FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO
Data: 21/05/2025 10:23:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Documento assinado digitalmente
gov.br PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
Data: 21/05/2025 10:06:29-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

P/ EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA.

FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO e

PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS

Representando a Construtora responsável pela Obra.

ANEXO C – CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS SCP

(consta a partir da página seguinte)

CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO - EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO SCP

Pelo presente "*Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*" ("Contrato"), as partes ("Partes"), de um lado,

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, **CNPJ – 53.969.653/0001-40**, com sede à Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900, sala 02, bairro de Lagoa Seca, nesta cidade de Juazeiro do Norte-CE, tendo como única sócia a **LACERDA DE ASSIS HOLDING E PARCITIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Aluísio Franca nº 44 – Sala 01 – Caixa Postal 04 – Manaíra – CEP: 58038-060 – João Pessoa – Paraíba, inscrita no CNPJ sob nº 53.712.420/0001-67 e registrada perante a Junta Comercial do Estado da Paraíba sob NIRE nº 25201177677, em 30/01/2024, neste ato representada conforme seu contrato social pelos sócios-administradores: **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de Pombal/PB, maior, nascido em 03/06/1961, empresário, inscrito no CPF sob nº 250.937.544-04 e RG nº 637.027 SSP/PB, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro 881, apto 1002, Manaíra – CEP: 58038-182 – João Pessoa - Paraíba; **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascido em 20/06/1986, empresário, inscrito no CPF sob nº 052.912.444-02 e RG nº 2.898.875 SSP/PB, residente e domiciliado à Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – Paraíba CEP- 58.102-149, e **NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascida em 03/11/1990, empresaria, inscrita no CPF sob nº 087.492.544-48 e RG nº 3.373.534 SSP/PB, residente e domiciliada à Av José Jardim 411, apto 1604, Ipês – João Pessoa – Paraíba, CEP- 58028-160, na qualidade de Sócia Ostensiva ("SÓCIA OSTENSIVA");

E, de outro lado,

(Identificação de todos os Sócios Participantes), ao final assinado, obrigando a si e a seus sucessores, assim considerados os proprietários ou titulares de direitos aquisitivos sobre frações de Unidades Autônomas do Condomínio "EQ Connect Hotel Juazeiro" (o "Condomínio"), podendo ser, cada um identificado isoladamente como "SÓCIO PARTICIPANTE" e em conjunto identificados como "SÓCIOS PARTICIPANTES";

Sendo que, quando referidos em conjunto, SÓCIA OSTENSIVA e SÓCIO PARTICIPANTE serão designados simplesmente como "Partes" ou "Sócios".

CONSIDERANDO QUE:

a) A DESENVOLVEDORA desenvolveu o empreendimento denominado "EQ Connect Hotel Juazeiro" ("Empreendimento"), situado na Av. Deputado Leão Sampaio, s/n, lotes "16", "17", "18", "19" e "20", quadra "x-1", bairro de Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, matrícula sob nº 18.191, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Oficio – 1ª Zona, da cidade de Juazeiro do

Norte/CE. O Empreendimento, composto por Unidades Autônomas com áreas privativas e áreas comuns, possui incorporação imobiliária registrada, em conformidade com a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada, e os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, sob o R-5/18.191.

b) O EQ Connect Hotel Juazeiro é um empreendimento no formato de um condo-hotel, constituído de 98 (noventa e oito) Unidades Autônomas, sendo 98 (noventa e oito) suítes com área que variam de 21,32m² a 31,99m². Além destes, mais 05 (cinco) lojas comerciais variam aproximadamente entre 41,42m² a 43,47m².;

c) Cada Unidade Autônoma representa uma fração alienada pela DESENVOLVEDORA, totalizando 98 frações ou cotas comercializadas na forma de contrato de investimento coletivo ("CIC hoteleiro"), observando o disposto na Resolução da Comissão de Valores Imobiliários ("CVM") nº. 86, de 31 de março de 2022 ("Resolução CVM 86");

d) O Empreendimento foi submetido ao regime do condomínio edilício, de forma que suas Unidades Autônomas e áreas comuns serão exploradas por uma empresa administradora;

e) As Unidades Autônomas componentes do Empreendimento serão exploradas conjuntamente em caráter exclusivo e permanente sob a forma de Pool de Locações (o "*Pool*");

f) em relação ao EQ Connect Hotel Juazeiro, as Partes pretendem constituir uma Sociedade em Conta de Participação ("SOCIEDADE"), como o fazem pelo presente instrumento, que tenha por objetivo a exploração das Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns que lhes correspondam, que serão destinadas exclusivamente à operação hoteleira ("*Pool*") cuja administração será realizada pela SÓCIA OSTENSIVA;

RESOLVEM as Partes constituir uma Sociedade em Conta de Participação ("SOCIEDADE"), nos termos dos artigos 991 a 996 do Código Civil, que se regerá conforme as seguintes cláusulas e condições, as quais, mutuamente, outorgam, pactuam e aceitam, obrigando-se a cumpri-las e a observá-las;

CLÁUSULA PRIMEIRA
IDENTIFICAÇÃO E SEDE DA SOCIEDADE

1.1. Para todos os fins de direito, a SOCIEDADE será identificada pela denominação de EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO - SCP, mesma denominação social da sócia ostensiva.

1.2. A SOCIEDADE tem sua sede no endereço da SÓCIA OSTENSIVA, Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900, sala 02, bairro de Lagoa Seca, Juazeiro do Norte-CE.

1.3. A qualquer tempo, mediante comunicação formal a todos os SÓCIOS PARTICIPANTES, poderá a SÓCIA OSTENSIVA alterar a sede da SCP.

CLÁUSULA SEGUNDA
OBJETO

2.1. O objeto da SOCIEDADE é a exploração hoteleira do EQ Connect Hotel Juazeiro, incluindo suas 98 (noventa e oito) Unidades Autônomas e as áreas comuns, mediante administração da SOCIA OSTENSIVA, na qualidade de administradora da Sociedade.

2.2. Nos termos do disposto no artigo 991 do Código Civil, fica certo que o exercício da atividade constitutiva do objeto social da SCP e o estabelecimento de relações e obrigações de qualquer natureza com terceiros competirá, com exclusividade, à SÓCIA OSTENSIVA, em seu nome individual e sob sua própria e exclusiva responsabilidade, participando os sócios participantes exclusivamente dos resultados correspondentes, na medida e forma previstos neste Contrato. Dessa forma, a administração da SCP será exercida pela SÓCIA OSTENSIVA.

2.3. A SÓCIA OSTENSIVA, não desempenhará a função de operadora hoteleira do EQ Connect Hotel Juazeiro, para isso o "Instrumento Particular de Contrato de Administração e Gestão Hoteleira para Operação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças" ("Contrato de Operação") é celebrado com a NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA (OPERADORA HOTELEIRA), ficando esta responsável pela operação do EQ Connect Hotel Juazeiro;

2.4. A operação hoteleira será realizada sob a bandeira hoteleira "NORD HOTELS" dentro do padrão "*Nord Easy ou Nord Class*" e em consonância com os conceitos operacionais da OPERADORA HOTELEIRA contratada, podendo esta, alterar a bandeira e substituir a marca por outra de padrão similar, desde que em comum acordo com a SÓCIA OSTENSIVA.

CLÁUSULA TERCEIRA
DA PARTICIPAÇÃO DOS SÓCIOS

3.1. O capital social da Sociedade será formado pelo aporte de cada SÓCIO PARTICIPANTE. Dessa forma, o capital social será de R$10.000,00 (dez mil reais) cujo aporte será de acordo com a fração ideal de cada unidade. Do mesmo modo, os dividendos mensais distribuídos possuirão relação direta com a participação do sócio nas frações ideais e por consequência nos fundos sociais.

3.2. A participação da SÓCIA OSTENSIVA no capital social da SCP dá-se por meio da prestação dos serviços de assessoria financeira e patrimonial do empreendimento, nos termos do presente Contrato, sem o aporte de quaisquer recursos financeiros.

3.3. Em contraprestação aos recursos aportados, a SÓCIA OSTENSIVA terá direito a receber, no 1º dia útil de cada mês o valor correspondente à 4 (quatro) salários mínimos.

3.4. O SÓCIO PARTICIPANTE contribuirá com recursos que constituem patrimônio especial da Sociedade, na forma do artigo 994 do Código Civil. A contribuição do SÓCIO PARTICIPANTE, que corresponde a seu compromisso de investimento, se dará com a transferência do direito de uso e da posse de suas respectivas Unidades Autônomas do Empreendimento e das respectivas áreas comuns, bem como a realização dos aportes de recursos financeiros, nos termos do presente Contrato.

3.5. Os valores dos aportes futuros de recursos financeiros do SÓCIO PARTICIPANTE, caso necessários, serão apurados mensalmente pela SÓCIA OSTENSIVA, que então procederá as chamadas de capital do SÓCIO PARTICIPANTE observado o quanto segue:

a) Cabe ao SÓCIO PARTICIPANTE, proporcionalmente a(s) sua(s) fração(ões) de(s) Unidade(s) Autônoma(s), aportar recursos para suportar as despesas operacionais da Sociedade, se a receita bruta auferida pela operação hoteleira e os recursos do Fundo de Reserva não forem suficientes para tanto;
b) haverá retenções dos dividendos para fins de formação de um fundo de reserva da SCP: 2% (dois por cento) do faturamento mensal bruto do hotel.

3.5.1. Os pagamentos dos valores dos aportes futuros de recursos financeiros deverão ser realizados pelo SÓCIO PARTICIPANTE impreterivelmente nas datas dos respectivos vencimentos indicados pela SÓCIA OSTENSIVA, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou PIX na conta corrente aberta e mantida em nome da SÓCIA OSTENSIVA a ser oportunamente indicada ou por outra forma de pagamento a ser indicada pela SÓCIA OSTENSIVA.

3.6. Fica, desde já, certo e ajustado entre as Partes que a gestão da conta corrente e dos recursos será de responsabilidade da SÓCIA OSTENSIVA, sendo certo que as movimentações financeiras deverão ser realizadas exclusivamente para o desenvolvimento do Pool, nos termos deste Contrato.

3.7. Em caso de atraso do pagamento dos aportes de responsabilidade do SÓCIO PARTICIPANTE, o SÓCIO PARTICIPANTE inadimplente incorrerá em multa moratória de 10% (dez por cento), correção monetária, calculada segundo a variação do Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) (“IGP-M/FGV”), tomando-se como índice-base o divulgado no mês anterior ao da data inicialmente prevista para a efetivação do aporte e como índice-reajuste o divulgado no mês anterior ao do efetivo pagamento, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados dia a dia, aplicados sobre o principal corrigido. Se o índice referido for extinto ou considerado inaplicável a este tipo de contrato, os Sócios, desde já, acordam com a sua substituição, de pleno direito, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) (“IPCA/IBGE”).

3.7.1. Em caso de inadimplemento de um ou mais dos sócios participantes quando ao cumprimento de suas obrigações no pagamento dos aportes, caberá aos demais sócios participantes ratear, na proporção de suas participações na SCP, o débito existente. Neste caso, eventuais dividendos atribuíveis ao sócio participante inadimplente serão destinados a restituir, de forma proporcional, os sócios participantes que ratearam o débito existente, antes de serem efetivamente distribuídos ao sócio participante inadimplente.

3.8. Em contraprestação aos recursos aportados, o SÓCIO PARTICIPANTE terá direito a receber, desde que adimplente com suas obrigações no Contrato, em forma de dividendos mensais, o percentual estabelecido no Anexo I deste Contrato, incidente sobre o Resultado Líquido auferido pela Sociedade, o qual será calculado uma vez que realizados os seguintes descontos sobre a receita bruta, observada a seguinte ordem:

a) Tributos incidentes sobre a receita da operação hoteleira;
b) Despesas operacionais e da propriedade;
c) Pagamento da Sócia Ostensiva;
d) Pagamento da Operadora Hoteleira.

3.8.1. O percentual de participação do SÓCIO PARTICIPANTE, indicado no Anexo I deste Contrato, foi definido considerando a fração ideal das Unidades Autônomas.

3.8.2. Sempre que houver transferência de fração(ões) de Unidade(s) Autônoma(s), o percentual da Unidade Autônoma indicado no Anexo I do presente documento será cedido de forma automática entre o SÓCIO PARTICIPANTE e o novo sócio participante observando quem são os proprietários e/ou titulares de direitos das frações das Unidades Autônomas.

3.9. Para os fins e efeitos da SCP, a SÓCIA OSTENSIVA abrirá em sua contabilidade uma conta de participação na qual se contabilizarão todos os lançamentos relativos ao *Pool* e os recursos aportados pelo SÓCIO PARTICIPANTE na SCP.

3.10. A participação do SÓCIO PARTICIPANTE é para a formação do patrimônio da Sociedade, objeto da conta de participação relativa aos negócios sociais e não se confunde tal patrimônio com o da SÓCIA OSTENSIVA, nem consiste em aquisição de quotas da SÓCIA OSTENSIVA

CLÁUSULA QUARTA
DOS SÓCIOS PARTICIPANTES

4.1. Os SÓCIOS PARTICIPANTES e seus sucessores, a qualquer título, estão obrigados a:

a) manter sua Fração Ideal Unidades Autônomas cedido em relação ao uso e gozo à SCP e, portanto, à disposição da Sócia Ostensiva, para ser pela SCP explorado, considerando que o Empreendimento foi aprovado perante os órgãos públicos para exclusivamente uso hoteleiro;

b) manter os poderes outorgados neste instrumento, de forma irrevogável e irretratável, nos termos e condições do presente Contrato, para que a SÓCIA OSTENSIVA, em nome da SOCIEDADE, cumpra suas obrigações na exploração hoteleira;

c) aportar recursos para operação da SOCIEDADE, nos termos da Cláusula 3.5, a);

d) eleger, em Assembleia Geral, um Conselho de Representantes, com mandato de 02 (dois) anos, a ser formado por 03 (três) membros efetivos, com as mesmas regras de constituição e funcionamento previstas na Convenção de Condomínio para os membros do Conselho de Representantes do Condomínio. As Assembleias Gerais de Sócios serão disciplinadas pelas mesmas regras das Assembleias de Condomínio previstas na Convenção de Condomínio, sendo que suas deliberações serão aprovadas pela maioria dos presentes;

e) quando da assinatura da futura SCP, cada Sócio Participante assinará uma Procuração Pública em favor da Sócia Ostensiva de modo a permitir que ela o represente para assinar os Aditivos Contratuais da SCP quando da entrada e/ou saída de novos membros.

4.2. Os SÓCIOS PARTICIPANTES que desejarem utilizar os serviços do EQ Connect Hotel Juazeiro o farão na condição de cliente, devendo pagar os preços que estiverem sendo praticados pela OPERADORA HOTELEIRA com um desconto de 20% da diária de balcão, além de se submeter à prévia reserva, mediante disponibilidade e tarifas de operação hoteleira vigentes à época, sem qualquer tipo de diferenciação com relação a qualquer outro hóspede do EQ Connect Hotel Juazeiro.

4.3. Caso o SÓCIO PARTICIPANTE venha a alienar a terceiros a(s) Unidades Autônomas do EQ Connect Hotel Juazeiro, de que se tornará proprietário, fica certo que estará obrigado a fazer com que o(s) adquirente(s) da(s) mesma(s) adira(m) a esta SCP e, assim, passe(m) a ser, também, sócios participantes dela.

4.3.1. Para os fins do artigo 995 do Código Civil, fica desde já estabelecido que a SÓCIA OSTENSIVA poderá, independentemente de prévia consulta, ciência ou anuência dos SÓCIOS PARTICIPANTES, acolher como sócios participantes da SCP todos aqueles, sejam pessoas físicas ou jurídicas, que vierem a se tornar proprietários e/ou possuidores de Unidades Autônomas do EQ Connect Hotel Juazeiro.

4.4. É vedada a transferência da condição de SÓCIO PARTICIPANTE sem a alienação da respectiva fração ideal de Unidade Autônoma ou sem a promessa de sua alienação em caráter irrevogável e irretratável.

CLÁUSULA QUINTA
DA SÓCIA OSTENSIVA

5.1. A administração da SCP será exercida de forma isolada pela SÓCIA OSTENSIVA, que se obrigará perante terceiros, incluindo clientes, fornecedores, órgãos públicos federais, municipais e estaduais, bem como perante qualquer outra entidade que venha a ser envolvida na consecução do objeto da SCP, independentemente de qualquer anuência do SÓCIO PARTICIPANTE, tendo a SÓCIA OSTENSIVA todos os poderes para obrigar a SCP, decidindo sobre todos os assuntos relativos às suas atividades e assumindo, todas as obrigações e responsabilidades relacionadas aos objetivos da SCP, inclusive, sem limitação, o pagamento de todos e quaisquer tributos, contribuições previdenciárias e encargos trabalhistas aplicáveis aos negócios da Sociedade.

5.2. Toda e qualquer relação da SCP com terceiros será realizada direta e exclusivamente por meio da SÓCIA OSTENSIVA, sem qualquer participação do SÓCIO PARTICIPANTE, cuja responsabilidade fica limitada à obrigação de realizar, quando necessário, os investimentos na conta de participação, conforme cláusula 3.5, a). O SÓCIO PARTICIPANTE não será diretamente responsável perante terceiros, por quaisquer obrigações assumidas pela SÓCIA OSTENSIVA, limitando-se a manter relacionamento e relação jurídica exclusivamente com a SÓCIA OSTENSIVA.

5.2.1. Desta forma, o SÓCIO PARTICIPANTE, ressalvadas as disposições legais e previstas no presente instrumento, se obrigará apenas perante a SÓCIA OSTENSIVA e de acordo com os termos e condições aqui previstos e conforme artigo 991, Parágrafo Único, do Código Civil.

5.2.2. Nesse sentido, cabe também ao SÓCIO PARTICIPANTE analisar e responder, aprovando ou não, sempre que solicitado, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, a atos a serem praticados pela SÓCIA OSTENSIVA, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito. Após 10 (dez) dias da solicitação da SÓCIA OSTENSIVA sem resposta do SÓCIO PARTICIPANTE, será considerado aprovado os atos praticados pela SÓCIA OSTENSIVA.

5.3. A SÓCIA OSTENSIVA será responsável pela exploração da operação hoteleira do EQ Connect Hotel Juazeiro, devendo, para tanto, em nome e às expensas da SOCIEDADE:

a. Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao condomínio;

b. Proceder à administração geral do Condomínio, fazendo cumprir a convenção e o regimento interno do condomínio, este último se houver, bem como as regulares deliberações tomadas em assembleia;

c. pagar pontualmente as taxas de serviços públicos utilizados pelo condomínio, tais como, telefone, luz, água, esgoto e etc.;

d. rubricar e manter em seu poder o livro de presença e atas das Assembleias de Condomínio, fornecendo cópias aos condôminos, no prazo máximo de 10 (dez) dias, mediante cobrança das despesas respectivas, quando o caso;

e. prestar contas anualmente à Assembleia ordinária do Condomínio;

f. efetuar a conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive os de informática e instalações do condomínio, de forma a manter tais itens dentro dos padrões da operadora hoteleira e das exigências legais de segurança, higiene e conservação, com recursos de Condomínio ou, conforme o caso, do fundo de reserva condominial;

g. abrir, movimentar e encerrar contas bancárias da SCP;

h. Administrar a Sociedade e promover a exploração do *Pool* em prol da SCP devendo, para tanto, organizar todo instrumental jurídico e operacional necessário para esse fim;

i. Efetuar a conservação, manutenção e reposição do FF&E (mobiliário, equipamentos e utensílios) e das instalações dos Unidades Autônomas, utilizando, se necessário, recursos do Fundo de Reservas, ou recursos aportados pelos Sócios Participantes, em caso de insuficiência de numerário nesse fundo, a fim de assegurar ao Empreendimento a sua competitividade e o padrão de qualidade adotado pela Operadora Hoteleira;

j. Promover, manter e administrar com os recursos da SCP todos os serviços necessários à sua operação;

k. Pagar mensalmente, em havendo disponibilidade de caixa ou mediante aportes dos Sócios Participantes, quando da ausência de recursos, as despesas ordinárias relativas aos Unidades Autônomas;

l. manter escrituração contábil e fiscal específica da SOCIEDADE, em livros próprios, segundo as normas de escrituração comercial e de acordo com os princípios gerais de contabilidade geralmente aceitos pela legislação brasileira;

m. realizar o pagamento dos rendimentos aos SÓCIOS PARTICIPANTES, nos termos da Cláusula 6.2;

n. elaborar, anualmente, Demonstrações Financeiras do Empreendimento Hoteleiro, relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de cada ano, as quais deverão ser auditadas por auditor independente a ser indicado pelo Conselho de Representantes dos Sócios Participantes. Após a indicação, ficará a cargo da SÓCIA OSTENSIVA efetuar a contratação, pagamentos e fornecedor os documentos ao auditor independente;

o. submeter ao Conselho de Representantes dos Sócios Participantes até o mês de junho do ano subsequente a movimentação fiscal auditada pelo auditor independente;

p. elaborar, mensalmente a DRE (Demonstrativo de Resultados) e enviar até o dia 25 do mês subsequente os informes acerca da movimentação do hotel no mês anterior, bem como efetuar os pagamentos dos dividendos ao SÓCIO PARTICIPANTE até o dia 30 de cada mês;

q. fornecer anualmente aos SÓCIOS PARTICIPANTES, até o dia 30 de março de cada ano, informe de imposto de renda, a fim de que cada SÓCIO PARTICIPANTE possa prestar sua declaração anual;

r. fiscalizar a conservação das unidades do *Pool*, cuidando para que as mesmas e seus pertences sejam mantidos em bom estado de conservação, funcionamento, limpeza, ressalvado o desgaste pelo uso normal e ao fim destinado pelas Partes;

s. negociar e celebrar contratos de uso de áreas privativas ou comuns que se façam necessárias à operação da SCP;

t. contratar financiamentos bancários, se previamente autorizado pela assembleia dos sócios, ou chamar os SÓCIOS PARTICIPANTES a aportarem recursos, quando necessário para o cumprimento dos compromissos da SOCIEDADE;

u. gerir o Fundo de Reserva, cujo aporte deverá ser de 2% (dois por cento) do faturamento bruto da SOCIEDADE, a fim de suportar as manutenções preventivas e corretivas do hotel;

v. pagar as despesas ordinárias da SOCIEDADE; e

w. responder por dolo, imprudência, negligência, imperícia e desídia comprovada, após os devidos procedimentos de apuração de responsabilidade.

5.3. A SÓCIA OSTENSIVA poderá contratar, subcontratar e/ou utilizar bens ou serviços de quaisquer terceiros para a consecução do objeto social, inclusive de suas empresas coligadas, sem necessidade de prévia anuência do SÓCIO PARTICIPANTE e a ela caberá exclusivamente a gestão e a condução dos negócios visando o regular e pleno desenvolvimento do *Pool*. Nesse sentido, qualquer deliberação acerca do *Pool* caberá à SÓCIA OSTENSIVA, sem qualquer interferência ou participação do SÓCIO PARTICIPANTE.

5.4. Fica desde já acordado que a SOCIA OSTENSIVA subcontratou, nos termos "Instrumento Particular de Contrato de Administração e Gestão Hoteleira para Operação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças" ("Contrato de Operação"), celebrado com a NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA (OPERADORA HOTELEIRA), empresa que detém *expertise* e *know-how* na operação de empreendimentos hoteleiros. Tendo em vista que a gestão de um hotel deve ser conduzida por uma operadora hoteleira especializada, em conformidade com a legislação, notadamente a Lei Geral do Turismo.

5.4.1 A OPERADORA HOTELEIRA é contratada da SÓCIA OSTENSIVA pelo período inicial de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de início das operações, o referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação protocolada com 60 (sessenta) dias de antecedência da data de encerramento do prazo inicial e de suas eventuais renovações.

5.4.2. Na hipótese de descumprimento de qualquer das obrigações contratuais do Contrato de Operação, a Parte que se sentir lesada notificará a Parte inadimplente para que no prazo de 30 (trinta) dias, cumpra o pactuado, sob pena de, a opção da Parte adimplente, ser resolvido "Instrumento Particular de Contrato de Administração e Gestão Hoteleira para Operação de Empreendimento Hoteleiro e Outras Avenças", ou, então, exigido o cumprimento forçado da obrigação, podendo pleitear em qualquer caso, o pagamento das perdas e danos, lucros cessantes e demais prejuízos apurados.

5.4.3. Na hipótese de comprovados atos de má fé e gestão indevida dos recursos do empreendimento, o Contrato de Operação poderá ser rescindido, antes do prazo estabelecido contratualmente. Os procedimentos de termino contratual e providencias a serem adotadas se darão nos termos do Contrato de Operação ficando a cargo da SÓCIA OSTENSIVA a escolha de uma nova OPERADORA HOTELEIRA.

5.4. Fica ajustado ainda que a SÓCIA OSTENSIVA poderá contratar demais serviços, assim considerados os serviços que poderão ser fornecidos pela OPERADORA HOTELEIRA, ou pela SÓCIA OSTENSIVA ou por suas afiliadas ou coligadas, de uma base central ou regional de negócios, para que beneficiem o *Pool*, tais como, (i) gestão de compras em geral, manutenção, informática, alimentos e bebidas; (ii) serviços de coordenação de equipes de vendas; (iii) publicidade, propaganda, marketing e promoção; (iv) gestão de manutenção não incluída no item nos Serviços Fixos (v) central de banco de

dados; (vi) gestão de sistemas em geral; (vii) promoção de vendas dos negócios; (viii) centralizar os serviços contábeis e fiscais não previstas neste Contrato; (ix) centralizar os serviços de cadastros de clientes, fornecedores, produtos e mercadorias; (x) centralizar os serviços de informações comerciais de clientes. Para fins do aqui disposto a SÓCIA OSTENSIVA também deverá obter aprovação prévia do *Pool*, conforme o caso, para estas situações, salvo se tais despesas operacionais já estiverem previstas no Orçamento Anual aprovado.

5.5. A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP e do *Pool* caberá exclusivamente à SÓCIA OSTENSIVA, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão prévia e favorável dos SÓCIOS PARTICIPANTES, colocada em pauta em assembleia extraordinária específica, a saber:

(a) alteração do objeto social da SCP; e,
(b) participação da SCP fora do curso normal de seus negócios.

CLÁUSULA SEXTA
DO LUCRO LÍQUIDO DA SOCIEDADE E DISTRIBUIÇÃO

6.1. O lucro líquido da SOCIEDADE, a ser apurado mensalmente, é definido como a diferença entre a receita bruta e os respectivos custos e despesas pagas ou incorridas pela SOCIEDADE, conforme definido abaixo:

a) Despesas tributárias;
b) Despesas com Alimentos e Bebidas;
c)Despesas com Pessoal (folha de pagamento e encargos);
d) Despesas Administrativas;
e) Despesas com Serviços Prestados (assessoria jurídica, contábil, financeira, etc.);
f) Despesas Operacionais (água, energia, gás, lavandeira, material de limpeza, *ameneties*, *overbook* de hospedagem);
g) Despesas de Manutenção e Conservação do Patrimônio;
h) Despesas com Vendas e Marketing;
i) Despesas Bancárias (taxa de cartão de crédito e manutenção da conta);
j) Despesas com o Imóvel (IPTU e TCR);
k) Despesas Não Operacionais (Fundo de Reserva de 2% do faturamento bruto);
l) Despesa com a Taxa de Administração da Sociedade feita pela Sócia Ostensiva;
m) Despesa com a Taxa de Administração da Operadora Hoteleira (a remuneração variável será paga mediante % sobre o lucro líquido do hotel).

6.2 Os SÓCIOS PARTICIPANTES receberão, sempre que possível e desde que haja disponibilidade de caixa, até o dia 30 (trinta) do mês subsequente ao vencido, dividendos, que o resultado da SOCIEDADE permita (“RENDIMENTOS”).

6.2.1. Quando existente, a distribuição dos resultados aos Sócios desta SCP poderá ser efetuada no mês seguinte ao da competência, mediante depósito na conta corrente bancária de cada SÓCIO PARTICIPANTE, indicada nos Termos de Adesão ou em outro documento protocolado perante a SÓCIA OSTENSIVA, sendo certo que esta distribuição deverá também ser precedida de análise de fluxo de caixa feito pela SÓCIA

OSTENSIVA que demonstre a viabilidade para tanto, com base no previsto neste Contrato.

6.2.2. Em havendo valores disponíveis em caixa, a SÓCIA OSTENSIVA fica, desde já, autorizada a reter e pagar as despesas indicadas na cláusula 6.1 deste Contrato, antes de lhe ser promovido qualquer pagamento mensal, pagando aos Sócios Participantes, após, o valor remanescente.

6.2.3. Entretanto, em não havendo disponibilidade para pagamento das despesas mencionadas na cláusula 6.1, a SÓCIA OSTENSIVA poderá utilizar-se do Fundo de Reservas para provimento de Caixa a fim de cumprir as obrigações. Valor que deve ser reposto ao Fundo de Reservas por meio do Faturamento Bruto da operação no mês consecutivo, com isso o Fundo de Reservas deverá permanecer com o valor mínimo aprovado em Assembleia Geral.

6.2.4. Contudo ainda não havendo disponibilidade para pagamento das despesas mencionadas na cláusula 6.1, o SÓCIO PARTICIPANTE deverá fazer frente às mesmas, aportando recursos financeiros conforme solicitação da SÓCIA OSTENSIVA, por ser obrigação que lhe cabe no âmbito deste Contrato, cláusula 3.5, a).

6.3 Caso a SOCIEDADE não tenha disponibilidade de caixa suficiente para efetuar o pagamento dos RENDIMENTOS, os SÓCIOS PARTICIPANTES concordam, desde já, que o pagamento poderá ser parcial ou totalmente diferido, não se constituindo tal fato em inadimplência da SÓCIA OSTENSIVA e da SOCIEDADE.

CLÁUSULA SÉTIMA
DA REMUNERAÇÃO DA SÓCIA OSTENSIVA

7.1 A SÓCIA OSTENSIVA será remunerada pela prestação dos serviços de assessoria financeira e patrimonial do empreendimento, sendo-lhe atribuído o valor mensal de 04 (quatro) salários mínimos conforme cláusula 3.3 deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA
DESTINAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO LUCRO LÍQUIDO E APORTE

8.1. Cada SÓCIO PARTICIPANTE receberá sua participação no resultado a distribuir de acordo com sua participação fracionaria no empreendimento e consequentemente na SOCIEDADE.

8.2. A distribuição das participações no lucro líquido ocorrerá de acordo com a legislação tributária vigente e respeitará a fração ideal de cada unidade hoteleira, estando, todavia, subordinadas à disponibilidade financeira da SOCIEDADE.

8.3. Caso se apure que, em um determinado mês, o montante da Receita Bruta mensal seja insuficiente para cobrir total ou parcialmente as despesas da SCP, os SÓCIOS PARTICIPANTES não terão direito de receber qualquer rendimento, devendo, por sua vez, promover o aporte que vier a ser solicitado pela SÓCIA OSTENSIVA, na proporção da participação de cada SÓCIO PARTICIPANTE na SCP, conforme estabelecido na cláusula 3.5, a) deste Contrato.

8.3.1. Estarão os SÓCIOS PARTICIPANTES em atraso também sujeitos a ações de cobrança após notificação informando a existência do inadimplemento, nos termos deste Contrato. O insucesso das notificações e das ações de cobrança poderão levar ao protesto do SÓCIO PARTICIPANTE bem como a outras iniciativas legais destinadas à cobrança dos valores em atraso, facultadas à SCP.

8.4. Em caso de não pagamento de quaisquer valores decorrentes deste Contrato, a parte inadimplente se sujeitará ao pagamento de multa de 0,33% (zero inteiros e trinta e três centésimos por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento) do valor do débito, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, e atualização monetária com base na variação positiva do IPCA (publicado pelo IBGE), incidente desde a data do vencimento da obrigação e até o seu cumprimento.

CLÁUSULA NONA
REPRESENTAÇÃO DOS SÓCIOS PARTICIPANTES NA SOCIEDADE

9.1. A SOCIEDADE contará com 1 (um) Conselho de Representantes, composto de 3 (três) membros efetivos.

9.2. O Conselho de Representantes terá o objetivo de aconselhar e apoiar a SÓCIA OSTENSIVA na gestão da SOCIEDADE e em benefício dos resultados sociais, sendo vedado ao Conselho de Representantes ou a qualquer de seus membros a prática de qualquer ato de gestão da SOCIEDADE em nome da SÓCIA OSTENSIVA.

9.2.1. O Presidente do Conselho de Representantes será o representante da SÓCIA OSTENSIVA e não receberá remuneração da SOCIEDADE para o exercício de tal função. Os outros dois membros serão eleitos em Assembleia e ficarão no cargo por 2 anos.

9.2.2. Os membros do Conselho de Representantes não receberão remuneração e não responderão, em nenhuma hipótese, individual ou coletivamente, pelas obrigações de seus representados.

9.2.3. O Conselho de Representantes reunir-se-á sempre que convocado por seu Presidente ou sempre que solicitado pelos demais representantes. A convocação se dará com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo deliberar, apenas, com a presença de 2 (dois) de seus membros.

9.2.4. O Presidente do Conselho de Representantes, ou pessoa indicada por esse, sob sua responsabilidade, deverá, sempre que for realizada reunião do Conselho de Representantes, lavrar ata contendo o inteiro teor das matérias tratadas pelo Conselho na respectiva reunião. Após a lavratura da ata, deverá o Presidente do Conselho de Representantes, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, a contar da realização da respectiva reunião, enviar cópia para a SÓCIA OSTENSIVA, que levará ao conhecimento dos SÓCIOS PARTICIPANTES as sugestões e recomendações do Conselho de Representantes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA
ASSEMBLEIA GERAL DOS SÓCIOS

10.1. Os SÓCIOS PARTICIPANTES deverão reunir-se em assembleia geral, nas instalações do EQ Connect Hotel Juazeiro ou outro local indicado pela SÓCIA OSTENSIVA, ao menos uma vez a cada 2 anos. Serão temas a serem deliberados em Assembleia Geral: (i) eleição dos membros do Conselho de Representantes; (ii) aprovação das contas sociais demonstrações financeiras; e, (iii) outras matérias que a SÓCIA OSTENSIVA pretenda submeter à apreciação da Assembleia.

10.2. Eventual dissolução da SOCIEDADE é tema exclusivo da Assembleia Geral. A dissolução da SOCIEDADE demandará aprovação dos SÓCIOS PARTICIPANTES detentores de, no mínimo, 90% (noventa por cento) das quotas da SOCIEDADE.

10.3. A convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada pela SÓCIA OSTENSIVA ou pelos SÓCIOS PARTICIPANTES detentores de 1/3 (um terço) das quotas, mediante comunicação escrita enviada aos sócios que não estão convocando a Assembleia Geral, nos endereços constantes dos registros da SOCIEDADE, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, na qual constará a ordem do dia, o local, a data e a hora de sua realização. A convocação pode ser enviada para o endereço eletrônico (*e-mail*) dos SÓCIOS PARTICIPANTES informado no Termo de Adesão a SCP, ou o que estiver cadastrado nos registros da SOCIEDADE.

10.4. As Assembleias Gerais de Sócios poderão ser realizadas de maneira virtual, desde que conste expressamente do respectivo edital e seja observada a legislação vigente.

10.5. As Assembleias Gerais serão instaladas em primeira convocação com a presença mínima da representação de 2/3 (dois terços) das quotas e, em segunda convocação, realizada meia hora após a primeira, independentemente de nova comunicação, com qualquer número de presentes.

10.6. A Assembleia Geral será presidida por um representante da SÓCIA OSTENSIVA e secretariada por quem este escolher.

10.7. Nas Assembleias Gerais o voto será por quota social, de modo que cada quota representará um voto. Se houver unidade pertencente a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma dentre elas, por escrito, para representar as demais perante a SOCIEDADE, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos assegurados pelo presente Contrato.

10.8. Não poderão participar e votar nas Assembleias os SÓCIOS PARTICIPANTES que estiverem inadimplentes com a SOCIEDADE.

10.9. Os SÓCIOS PARTICIPANTES poderão manifestar seu voto por meio de Declaração de Voto escrita.

10.9.1. As Declarações de Voto deverão ser encaminhadas à SÓCIA OSTENSIVA por carta com aviso de recebimento, ou mediante protocolo, ou, ainda, por *e-mail*, no caso

deste último, confirmando, por escrito, o recebimento diretamente com a pessoa indicada pela SÓCIA OSTENSIVA.

10.9.2. Só serão admitidas Declarações de Voto recebidas antes do início de cada deliberação.

10.10. É lícito aos SÓCIOS PARTICIPANTES se fazerem representar nas Assembleias Gerais por procurador com poderes especiais. Poderá 1 (um) único procurador ser portador de vários instrumentos de mandato (procuração) e, desta forma, representar vários SÓCIOS PARTICIPANTES.

10.10.1. O instrumento de mandato a ser exibido ao Presidente da Assembleia, seja público ou particular, deverá estar devidamente datado e assinado pelo outorgante, com a qualificação do procurador.

10.11. As decisões serão tomadas por maioria simples de votos, ou seja, pela deliberação de metade mais um dos votos presentes à Assembleia Geral, salvo os casos previstos no presente instrumento que dependem de quórum superior. Dependerá da aprovação dos sócios representando 90% (noventa por cento) das quotas da SOCIEDADE qualquer alteração aos termos deste Contrato.

10.12. As decisões das Assembleias Gerais serão registradas em atas, no livro próprio, lavradas pelo Secretário da mesa. As atas serão assinadas pelo Presidente e pelo Secretário e, eventualmente, pelos demais integrantes da mesa diretora dos trabalhos e suas cópias enviadas aos SÓCIOS PARTICIPANTES, nos 10 (dez) dias úteis subsequentes, através de envio por e-mail. Por deliberação dos sócios, as atas poderão ser registradas em Cartório de Títulos e Documentos.

10.13. A SÓCIA OSTENSIVA solicitará que a OPERADORA HOTELEIRA participe das Assembleias de Sócios para prestar as informações de interesse dos SÓCIOS PARTICIPANTES, referentes à operação hoteleira. Desta forma, a OPERADORA HOTELEIRA terá o direito de comparecer e manifestar-se nas Assembleias de Sócios, não tendo, entretanto, qualquer direito de voto, cabendo à SÓCIA OSTENSIVA enviar à OPERADORA HOTELEIRA a devida convocação, com a mesma antecedência disposta na Cláusula 10.3 acima.

CLÁUSULA ONZE
RETIRADA DE SÓCIO

11.1 OS SÓCIOS PARTICIPANTES e a SÓCIA OSTENSIVA reconhecem que constitui requisito básico e indispensável à operação do EQ Connect Hotel Juazeiro, que deverão ser destinadas exclusivamente à operação hoteleira, razão por quê, os SÓCIOS PARTICIPANTES renunciam expressamente a qualquer direito de retirada da SOCIEDADE, salvo se por motivo de alienação da fração ideal de Unidade Autônoma, quando ocorrerá a simples substituição de SÓCIO PARTICIPANTE.

11.2. O SÓCIO PARTICIPANTE declara que, em caso de alienação, cessão, transmissão por herança, partilha, testamento, legado ou doação, transferência, a que título for, tendo por objeto qualquer de sua(s) fração(ões) de Unidade(s) Autônoma(s), os direitos e

obrigações aqui assumidos passarão, automaticamente, ao novo adquirente, sucessor ou cessionário, independentemente de alteração e/ou registro deste Contrato, ficando o SÓCIO PARTICIPANTE alienante, cedente ou transmitente automaticamente desligado da Sociedade. O SÓCIO PARTICIPANTE se obriga a informar o adquirente ou o cessionário, no instrumento de alienação ou cessão, da existência da SCP, devendo o adquirente ou cessionário se obrigar a respeitá-lo.

CLÁUSULA DOZE
VIGÊNCIA DO CONTRATO, SUA VINCULAÇÃO E DURAÇÃO DA SOCIEDADE

12.1. O presente Contrato entra em vigor na data de sua assinatura, e permanecerá vigente por tempo indeterminado, caso não seja deliberada em Assembleia Geral a exclusão/substituição da SÓCIA OSTENSIVA na forma prevista no presente Contrato.

12.1.1. Finda a vigência o presente Contrato, os SÓCIOS PARTICIPANTES, imediata e obrigatoriamente, deverão constituir outra sociedade, similar a esta, a fim de manter ininterruptamente em funcionamento a SOCIEDADE.

12.2. A Sociedade só poderá ser dissolvida com a unanimidade dos Sócios, reunidos em assembleia especialmente convocada pela SÓCIA OSTENSIVA para este fim. Deliberando-se pela rescisão, os Sócios deverão arcar com os compromissos assumidos com os usuários das Unidades Autônomas.

12.2.1 Sem prejuízo do disposto nas cláusulas acima, o presente Contrato poderá ser rescindido na hipótese de pedido de falência e/ou recuperação judicial ou extrajudicial ou, ainda, dissolução e/ou liquidação da SÓCIA OSTENSIVA.
12.2.2 Finda ou resolvida a SCP, a SÓCIA OSTENSIVA compromete-se a devolver em até 30 (trinta) dias úteis os Unidades Autônomas aos SÓCIOS PARTICIPANTES, representados para tal fim pelos membros do Conselho de Representantes, com todos os seus pertences, em bom estado de conservação, salvo as deteriorações e perdas decorrentes do uso normal.

12.3. Ficam os SÓCIOS PARTICIPANTES obrigados a relatar à administração da SOCIEDADE, especificamente à SÓCIA OSTENSIVA, fatos que tenham conhecimento de qualquer sócio que esteja agindo ou tenha agido contra os interesses da SOCIEDADE, para que o tema seja levado ao conhecimento do Conselho de Representantes, o mesmo se aplicando com relação a terceiros.

12.3.1.O Conselho de Representantes analisará o caso e, se aplicável, poderá recomendar até ações judiciais contra o(s) sócio(s) e/ou terceiros que estejam agindo contra os interesses sociais. Nesse caso incumbirá à SÓCIA OSTENSIVA tomar as ações adequadas para defesa dos interesses da SOCIEDADE.

CLÁUSULA TREZE
DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Este Contrato constitui o único acordo integral dos Sócios relativamente ao seu objeto e substitui todos os acordos, entendimentos, declarações, negociações e discussões anteriores, verbais ou por escrito, entre os Sócios com relação às matérias aqui tratadas. Qualquer renúncia, alteração ou outra modificação do presente Contrato somente será

válida se feita por instrumento escrito devidamente assinado pelas Partes, observando que a alteração e/ou a consolidação do contrato social, poderá ser assinada apenas pela SÓCIA OSTENSIVA, que, fica neste ato, investida dos poderes para representar o SÓCIO PARTICIPANTE para tanto.

13.2. A eventual aceitação do cumprimento de qualquer obrigação contratual em desconformidade com o estipulado neste Contrato, não constituirá jamais qualquer novação ou alteração em relação a tudo quanto aqui ajustado, e deverá ser interpretado sempre apenas como ato de mera liberalidade do credor da obrigação, não podendo jamais ser invocado como precedente a ser observado no relacionamento jurídico ajustado entre as Partes contratantes através deste Contrato.

13.3 Neste ato e por força do presente Contrato, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo que a relação jurídica perdurar, nos termos e para os fins do disposto nos artigos 683 e 684 do Código Civil, os SÓCIOS PARTICIPANTES nomeiam e constituem a SÓCIA OSTENSIVA sua bastante procuradora, outorgando-lhe poderes para que ela, agindo em nome e por conta dos SÓCIOS PARTICIPANTES, em sua ausência, o represente nas assembleias gerais de Condomínio do Empreendimento, podendo, para tanto, analisar, discutir e votar todos os itens da ordem do dia e outros que venham a ser suscitados durante a assembleia, apresentar impugnações, consignar declarações e votos, presidir ou secretariar os trabalhos, bem como ser votado e, enfim, praticar todos os atos que se façam necessários ao bom desempenho do presente instrumento de mandato.

13.4. Foi oferecida ao SÓCIO PARTICIPANTE, pela SÓCIA OSTENSIVA, ampla oportunidade para analisar o presente Contrato e todos os seus anexos, e submetê-lo à revisão de seus consultores, estando o SÓCIO PARTICIPANTE totalmente inteirado de todos os seus termos e condições, os quais se comprometem a cumprir irrestrita e fielmente.

13.5. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os Sócios e seus herdeiros e sucessores, a qualquer tempo e título.

CLÁUSULA QUATORZE
DO FORO

14.1. Na hipótese de as Partes não conseguirem resolver amigavelmente as disputas ou litígios oriundos do presente instrumento, fica eleito o foro da Comarca de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, com exclusão de todo e qualquer outro, como o único competente para dirimir eventuais litígios oriundos deste instrumento.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as Partes o presente instrumento, na presença das testemunhas abaixo assinadas, por meio eletrônico, de maneira que as Partes declaram e acordam expressamente, para os fins do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, que suas assinaturas por tal meio são vinculantes e eficazes, bem como conferem autenticidade, integridade e validade jurídica ao documento ora firmado, tornando este Contrato título executivo extrajudicial para todos os fins de direito.

Juazeiro do Norte, XX de XXXXX de 202X.

[Assinaturas]

ANEXO I - CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO – SCP

Tabela de Fracionamento das Unidades Autônomas Hoteleiras

QUARTO	ÁREA QUARTO	FRAÇÃO DE AQUISIÇÃO	FRAÇÃO DE RATEIO
107	23,50	0,9470%	1,0352%
110	21,76	0,8790%	0,9586%
202	21,58	0,8720%	0,9506%
203	21,60	0,8730%	0,9515%
204	22,33	0,9010%	0,9837%
205	28,75	1,1530%	1,2665%
302	21,58	0,8720%	0,9506%
303	21,60	0,8730%	0,9515%
304	22,64	0,9140%	0,9973%
306	21,58	0,8720%	0,9506%
307	21,58	0,8720%	0,9506%
402	21,58	0,8720%	0,9506%
403	21,32	0,8620%	0,9392%
502	21,58	0,8720%	0,9506%
607	21,58	0,8720%	0,9506%
708	21,93	0,8860%	0,9661%
612	22,33	0,9010%	0,9837%
613	21,81	0,8810%	0,9608%
702	21,58	0,8720%	0,9506%
309	23,48	0,9470%	1,0343%
409	23,51	0,9480%	1,0357%
609	23,48	0,9470%	1,0343%
406	21,58	0,8720%	0,9506%
610	21,76	0,8790%	0,9586%
405	28,48	1,1430%	1,2546%
111	22,38	0,9030%	0,9859%
113	21,81	0,8810%	0,9608%
206	21,58	0,8720%	0,9506%
207	21,50	0,8690%	0,9471%
210	21,76	0,8790%	0,9586%
211	22,38	0,9030%	0,9859%
212	22,33	0,9010%	0,9837%
213	21,81	0,8810%	0,9608%
305	28,51	1,1440%	1,2559%
312	22,33	0,9010%	0,9837%
313	21,81	0,8810%	0,9608%

407	21,38	0,8640%	0,9418%
412	22,33	0,9010%	0,9837%
413	21,81	0,8810%	0,9608%
507	21,50	0,8690%	0,9471%
102	23,49	0,9470%	1,0348%
712	22,33	0,9010%	0,9837%
707	21,38	0,8640%	0,9418%
505	28,75	1,1530%	1,2665%
705	28,48	1,1430%	1,2546%
706	21,58	0,8720%	0,9506%
108	25,24	1,0160%	1,1119%
109	22,69	0,9160%	0,9995%
112	22,33	0,9010%	0,9837%
308	21,82	0,8810%	0,9612%
408	21,93	0,8860%	0,9661%
506	21,58	0,8720%	0,9506%
509	22,69	0,9160%	0,9995%
512	22,33	0,9010%	0,9837%
513	21,81	0,8810%	0,9608%
608	21,82	0,8810%	0,9612%
504	22,33	0,9010%	0,9837%
710	21,76	0,8790%	0,9586%
605	28,51	1,1440%	1,2559%
704	23,83	0,9600%	1,0498%
611	22,38	0,9030%	0,9859%
404	23,83	0,9600%	1,0498%
503	21,60	0,8730%	0,9515%
602	21,58	0,8720%	0,9506%
511	22,38	0,9030%	0,9859%
606	21,58	0,8720%	0,9506%
709	23,51	0,9480%	1,0357%
711	22,38	0,9030%	0,9859%

ANEXO D - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO NA MODALIDADE HOTELEIRA

(consta a partir da página seguinte)

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO NA MODALIDADE HOTELARIA

CONTRATANTE – EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, localizado na Rua Aluízio França, n° 44, sala 01 cxpst 05, Manaíra, João Pessoa – PB, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 53.969.653/0001-40, João Pessoa – PB, CEP: 58.038-060, neste ato representado pelo empresa proprietária **LACERDA DE ASSIS HOLDING E PARCITIPAÇÕES LTDA,** sociedade empresária limitada com sede na Avenida Aluisio Franca nº 44 – Sala 01 – Caixa Postal 04 – Manaíra – CEP: 58038-060 – João Pessoa – Paraíba, inscrita no **CNPJ sob nº 53.712.420/0001-67** e registrada perante a Junta Comercial do Estado da Paraíba sob NIRE nº 25201177677, em 30/01/2024, através dos seus sócios-administradores **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO,** brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de Pombal/PB, maior, nascido em 03/06/1961, empresário, inscrito no CPF sob nº 250.937.544-04 e RG nº 637.027 SSP/PB, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro 881, apto 1002, Manaíra – CEP: 58038-182 – João Pessoa - Paraíba; **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascido em 20/06/1986, empresário, inscrito no CPF sob nº 052.912.444-02 e RG nº 2.898.875 SSP/PB, residente e domiciliado à Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – Paraíba CEP- 58.102-149, e **NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascida em 03/11/1990, empresaria, inscrita no CPF sob nº 087.492.544-48 e RG nº 3.373.534 SSP/PB, residente e domiciliada à Av José Jardim 411, apto 1604, Ipês – João Pessoa – Paraíba, CEP- 58028-160, proprietário Sr. Francisco Antônio de Assis Neto, brasileiro, casado, empresário, CPF n° 250.937.544-04, RG n° 637.027 SSP/PB residente neste município, ao final assinado, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE**;

CONTRATADA – NORD ADMINSITRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA, localizada à Avenida Prefeito José Leite, 106, Miramar, João Pessoa, Estado da Paraíba, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.362.754/0001-08, neste ato representado, por seu Diretor **Daniel Rodrigues de Lacerda Nunes,** brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade n. 1965107 SSP/PB e CPF/MF n. 007.523.404-17, com domicílio na cidade de João Pessoa - PB, ao final assinado, doravante denominada simplesmente **CONTRATADA**;

RESOLVEM, por este instrumento e na melhor forma de direito, celebrar o presente contrato, o qual será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. A CONTRATANTE contrata a **CONTRATADA** para que esta, a partir de 01 de março de 2027, data prevista para término de obra, preste-lhe os serviços de administraçde natureza hoteleira no Ed. **CONNECT HOTEL JUAZEIRO** a ser construído em Terreno de esquina da Av. Deputado Leão Sampaio com José Carneiro Filho, bairro de Lagoa Seca, município de Juazeiro do

Norte, estado do CE, em terreno próprio medindo 30,00m (trinta metros) de frente ou largura sobre fundos ou comprimento de 66,00m (sessenta e seis metros), fazendo uma área toral de 1.980,00 m² (um mil, novecentos e oitenta metros quadrados) limitando-se ao SUL com os lotes "10" e "15", OESTE com a QUADRA "D-A", ao LESTE com a Rodovia Juazeiro a Barbalha, OESTE com o Jardim nº 01, constituído dos lotes "16, 17, 18, 19 E 20" da QUADRA "x-1", situado no LOTEAMENTO JARDIM GONZAGA, devidamente registrado na Matrícula 18.191, do cartório Machado do 2º Ofício, conforme certidão emitida em 23 de novembro de 2023 do referido cartório de registro de imóveis da cidade de Juazeiro do Norte- CE

1.1.1. O empreendimento hoteleiro é composto de 98 (noventa e oito) unidades habitacionais, (01) um restaurante, além de demais áreas comuns constantes do projeto desenvolvido para o local.

1.1.2. O termo de início das atividades operacionais da **CONTRATADA** está previsto para ocorrer no dia 01 de maio de 2027 e término em 30 de abril de 2037, prazo inicial de 10(dez) anos, ficando a **CONTRATADA** isenta de qualquer penalidade em caso de atraso no início de suas atividades, por atos de responsabilidade **da entrega da construção civil**, bem como por atraso na obtenção de documentos ou inscrições emitidas pelo poder público.

1.1.3. O **CONTRATANTE** obriga-se a entregar a **CONTRATADA,** previamente ao início das atividades operacionais, os documentos listados no **Check List (anexo).**

1.1.3.1. A **CONTRATADA** ficará isenta de qualquer responsabilidade oriunda de evento causado pela falta de algum documento listado no **Check List (anexo).**

1.2. A **CONTRATANTE** declara ter conhecimento e aceitar que a **CONTRATADA** fará na gestão que explorará as atividades hoteleiras empreendidas nas unidades, bem assim em certas áreas comuns passíveis de exploração comercial, de modo que assegura que tomará as medidas necessárias para que a **CONTRATADA NORD HOTÉIS** possa desenvolver suas atividades sem embargos e turbações.

1.2.1. A CONTRATANTE assegura, também, que a **CONTRATADA** seja a única administradora e operadora a desenvolver atividades hoteleiras dentro de suas áreas, e que tomará todas as medidas necessárias, inclusive judiciais, para impedir qualquer tipo de interferência nas rotinas e atividades desenvolvidas pela **CONTRATADA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS DEVERES DA CONTRATADA

2.1. À **CONTRATADA**, com os recursos aportados pelo **CONTRATANTE** e os resultados fruto da operação hoteleira, caberá:

a) Proceder à administração, supervisionando e controlando os concessionários e/ou terceiros que nele estiverem prestando serviços, observando, para tanto, as disposições gerais, e, ainda, aquelas emanadas pelo CONTRATANTE;

b) Manter os livros de contas e o registro de contabilidade do **Hotel** de maneira apropriada conforme requerido pelas leis aplicáveis e de acordo com a melhor prática de contabilidade que esteja prevalecendo no Brasil, preparando os balancetes e demonstrativos que se fizerem necessários;

c) Criar, revisar e implantar, de acordo com seus padrões e procedimentos operacionais, os programas de manutenção, conservação e reposição dos bens e do empreendimento hoteleiro como um todo;

d) Selecionar, treinar, supervisionar e apoiar o gerente geral, que a todo tempo será empregado da CONTRATANTE.

e) Selecionar, admitir e demitir empregados alocados no **Hotel** vinculados e registrados pela CONTRATANTE, agindo em nome e às expensas desta, dentro dos critérios e normas legais, fixando-lhes os salários, benefícios, e definindo-lhes as funções para efeitos de legislação trabalhista e da previdência social, observadas as bases correntes sem prejuízo do orçamento aprovado; dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir, punir, premiar e treinar os empregados da coletividade condominial, submetendo-os à disciplina adequada e ao mesmo tempo mantendo o mais alto grau de motivação profissional, segundo modernas técnicas de recursos humanos, inclusive concessão de benefícios;

f) Acompanhar aberturas, movimentações e encerrar contas bancárias, zelando pela adequada rentabilidade, de forma compatível com as condições do mercado financeiro e com aplicações em banco de primeira linha, as quais deverão ser aprovadas previamente pela CONTRATANTE

g) Processar, a expensas da CONTRATANTE, todos os documentos relativos à escrituração e à folha de pagamento de empregados nele alocados;

h) Manter o arquivo referente ao **Hotel** e os livros de sua escrituração, inclusive os relativos aos anos exercícios financeiros findos, fornecendo cópias aos proprietários;

i) Apresentar, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, os balancetes mensais de verificação, assim entendidos os relatórios contábeis que apresentem todos os registros relativos à gestão

do **Hotel** no mês anterior. Referidos balancetes poderão ser disponibilizados por internet, de acordo com as soluções tecnológicas disponíveis;

j) Apresentar, até o dia 31 (trinta e um) de março de cada ano, os balanços anuais, consistentes dos documentos contábeis referentes ao exercício financeiro findo, onde constarão todos os lançamentos relativos à gestão do **Hotel**;

k) Submeter ao CONTRATANTE, para aprovação, o encerramento da contabilidade referente ao exercício financeiro findo, sem embargo de poder proceder a encerramentos parciais a cada período de 6 (seis) meses;

l) Promover e gerenciar a cobrança e o recebimento de toda a carteira de contas a receber geradas por vendas de serviço com hospedagens;

m) Contabilizar a crédito do Hotel todas as receitas oriundas da exploração da atividade hoteleira e de outros pontos de vendas que possam ser implantados durante a operação, bem assim penalidades moratórias, os frutos de aplicações financeiras; por outro lado, debitará todas as despesas havidas pelo Hotel, decorrentes de seu funcionamento, manutenção e conservação, mantendo essa escrituração permanentemente em dia;

n) Manter uma reserva monetária para proceder ao pagamento de pequenos valores de caráter emergencial e, comum acordo com a CONTRATANTE;

2.1.1. Sempre que houver desaprovação do orçamento ou de qualquer rubrica que o compõem, a **CONTRATADA** manterá as atividades operacionais com base no orçamento ou no ponto desaprovado do ano pretérito.

2.1.2. Sempre que houver mudanças significativas no cenário local, nacional ou internacional que possam comprometer o cumprimento das metas orçamentárias aprovadas, a **CONTRATADA** poderá propor revisão do orçamento durante sua vigência, cabendo a **CONTRATANTE** levá-las a apreciação e posterior. Serão causas de proposição para alteração no orçamento, as situações abaixo apresentadas de forma exemplificativa, mas não exaustiva:

a) Alterações na ordem tributária municipal, estadual ou federal;
b) Inadimplência de clientes;
c) Aumento de determinadas despesas relevantes, acima da variação do IGP-M, tais como, dissídios, reajuste de tarifas de concessionárias de serviços públicos, etc;
d) Decisão judicial ou administrativa;
e) Implantação de planos que alterem a ordem econômica nacional;

f) Eventos de grande impacto nos negócios (atentados, epidemias, guerras, desastres naturais, etc.),
g) Interrupção inesperada ou impedimento na prestação de algum serviço.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS DEVERES DA CONTRATANTE E DOS CLIENTES

3.1. Compete a CONTRATANTE cumprir rigorosamente as cláusulas e condições deste Contrato durante todo o período em que a **CONTRATADA** estiver exercendo a administração hoteleira, mantendo os termos entre partes compatíveis com o aqui disposto.

3.2. A CONTRATANTE compromete-se a fornecer os recursos necessários à obtenção de todas as licenças, alvarás e aprovações necessárias à administração e operação hoteleira que serão nele empreendidas; e, a pagar todas as suas obrigações, inclusive déficits de orçamento operacional e remuneração de pessoal, conforme o estabelecido neste contrato.

3.3. No âmbito deste contrato, constituem-se obrigações da CONTRATANTE, dentre outras estipuladas neste instrumento, as seguintes:

a) Garantir livre acesso da **CONTRATADA** a todas as áreas comuns, assegurando-lhe a posse mansa e pacífica de tais áreas, bens e equipamentos de uso exclusivo comuns;

b) Apoiar a **CONTRATADA** perante aos usuários e empregados, para que respeitem o pleno exercício de sua função;

c) Sempre que solicitado, dar sua aprovação ou consentimento, pessoalmente ou por meio de representante devidamente autorizado, se possível por escrito, aos atos praticados pela **CONTRATADA**, devendo eventual recusa ser fundamentada e feita por escrito;

d) Dar a **CONTRATADA** toda a assistência, de modo a permitir-lhe cumprir integralmente suas tarefas de forma regular e eficiente;

e) Não interferir direta ou indiretamente nas rotinas administrativas e operacionais sem o consentimento prévio da **CONTRATADA** bem como na admissão e demissão de empregados; fazer solicitações, críticas, observações ou reclamações, que possam refletir direta ou indiretamente nas rotinas operacionais e administrativas, preferencialmente por escrito, e exclusivamente aos representantes designados pela **CONTRATADA;**

f) Não tomar decisões e não assumir compromissos em nome do **Hotel,** sem o conhecimento e aprovação da **CONTRATADA**, tais como abrir e movimentar contas bancárias, emitir cheques, realizar pagamentos, admitir e demitir empregados, firmar quaisquer contratos de

prestação de serviços, terceirização ou locação de áreas condominiais de uso exclusivo ou geral, mas que possam interferir na operacionalidade hoteleira desenvolvida no **Hotel**;

g) Não praticar ou permitir que sejam praticados atos que afetem ou venham a afetar a atividade e o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no **Hotel**;

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO

4.1. A CONTRATANTE pagará mensalmente à **CONTRATADA**, pelos serviços objeto deste contrato, a taxa de administração mensal de R$ 60,00 (sessenta reais) por unidade habitacional nos primeiros três anos de atividade e à partir do quarto ano o valor de R$ 80,00 (oitenta reais) por quarto.

4.1.1. O valor fixo por unidade habitacional acima indicado será reajustado anualmente, a contar da data do início da operação hoteleira, pela variação positiva e acumulada do IGP-M/FGV no período e, em caso de extinção deste, nesta ordem, pelo IGP-DI/FGV, IPCA e IPC-FIPE. Caso todos estes índices venham a ser extintos, as Partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.2. *8% (oito por cento) no primeiro ano, 9% (nove por cento) no segundo ano e à partir do terceiro ano 10% (dez por cento)* em caráter de comissão tendo como base de calculo o lucro líquido das operações de natureza hoteleira após a apuração de resultado e deduzido os impostos federais e municipal da operação hoteleira.

4.3. R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por *mão de obra de serviços com escritório*, estando incluído nesse valor os custos com departamento pessoal, recursos humano, marketing, comercial com cobertura nacional, setor de reservas, eventos, compras, financeiro e tecnologia de informação.

4.3.1. O valor relativo a *mão de obra de serviços com escritório* acima indicado será reajustado anualmente, a contar desta data do início da operação, pela convenção coletiva do sindicato do comercio e este valor será atualizado com esta convenção coletiva no período do início da operação. Caso este índices venha a ser extinto, as partes, de comum acordo, irão eleger outro que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.

4.3. Na hipótese de os pagamentos e/ou desembolsos devidos à **CONTRATADA** não serem realizados nas datas convencionadas, por motivo imputável ao **Hotel** e/ou a CONTRATANTE, sobre o valor devido incidirá a correção monetária ocorrida no período calculada com base nos índices indicados no item 4.1.1., juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, além da multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor do débito.

CLÁUSULA QUINTA – DA EXPLORAÇÃO DE CERTAS ÁREAS COMUNS

5.1. No sentido de viabilizar o funcionamento das atividades hoteleiras desenvolvidas no **Hotel**, certas áreas e bens comuns, destinar-se-ão à exploração comercial.

5.2. Caberá a **CONTRATADA** definir as regras e procedimentos a serem adotados para que tais serviços sejam prestados de acordo com seus padrões operacionais, levando tais regras para aprovação do proprietário, cabendo-lhe implantá-las, com receita para o **Hotel**.

5.3. A CONTRATANTE deverá aprovar previamente perante a **CONTRATADA** sua intenção de ceder áreas comuns a terceiros, ressalvadas as contratações já existentes.

5.3.1. Todos os contratos eventualmente celebrados com terceiros, tais como segurança, restaurante na cobertura, telefonia e outras, deverão, necessariamente, conter anuência expressa da **CONTRATADA**, a fim de que esta possa supervisionar os trabalhos desenvolvidos pelos respectivos concessionários.

CLÁUSULA SEXTA – DOS SEGUROS

6.1. A **CONTRATADA**, amparada em sua experiência profissional, elencará os seguros que entende devam ser contratados pelo **Hotel**, para fins de assegurar o patrimônio, bem assim as atividades empreendidas no **Hotel**, e providenciará, com a chancela da CONTRATANTE, a contratação daqueles que vierem a ser aprovados, cujo custeio se fará com recursos alocados no Orçamento Operacional Anual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA MARCA

7.1. A **CONTRATADA** é detentora da marca ***Nord Hotels*** em todas as suas variações, combinações e derivações. A CONTRATANTE fica responsável por qualquer dano decorrente do uso indevido e não-autorizado da Marca, de propaganda abusiva ou enganosa que a envolva, especialmente com divulgação de informações falsas ao público, promessa de rentabilidade, ou que ocasionem demandas de indenizações.

7.2. A Marca, em todas as suas variações e grafias, conforme consta no registro de marcas e patentes, será utilizada pela **CONTRATADA** durante a administração do **Hotel**, sem custo, acompanhada ou não da palavra HOTEL, na fachada e nas áreas internas condominiais.

7.2.1. Fica ajustado que os gastos com confecção, instalação e remoção de qualquer elemento de sinalização e identificação relacionado a marca **CONTRATADA** serão objeto de orçamento e suportados, se aprovados, exclusivamente pelo **Hotel**.

7.2.2. A **CONTRATADA,** no desempenho de suas atividades, poderá exibir em quaisquer áreas condominiais, livre de qualquer pagamento ao **Hotel**, cartazes ou folhetos de outros empreendimentos que integrem à rede **CONTRATADA NORD HOTÉIS**, de modo a estimular o reconhecimento do produto pelos seus usuários, para o que está desde logo autorizada.

CLÁUSULA OITAVA – DO MANDATO

8.1. Neste ato e por força do presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável e pelo prazo que a relação jurídica perdurar, a CONTRATANTE nomeia e constitui a **CONTRATADA** sua procuradora, outorgando-lhe amplos poderes para que ela, agindo em nome e por sua conta, pratique todos os atos necessários à execução das funções que lhe incumbem, podendo, dentre outras coisas: (a) representá-lo perante órgãos e repartições públicas municipais, estaduais e federais; (b) contratar terceiros para a realização de serviços que requeiram a atuação de profissionais qualificados; (c) representá-lo perante Sindicatos Patronais e de Empregados, Juntas de Conciliação e Justiça do Trabalho em geral. A **CONTRATADA,** ao seu exclusivo critério, mas sob sua inteira responsabilidade e com reservas, poderá substabelecer o mandato.

CLÁUSULA NONA - DO PRAZO

9.1. O presente Contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de início das operações previstas para março de 2027, data esta prevista para o início da gestão pela **CONTRATADA**. O referido prazo poderá ser renovado automaticamente por igual período na ausência de manifestação protocolada com 60 (sessenta) dias de antecedência da data de encerramento do prazo inicial e de suas eventuais renovações.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO

10.1. Na hipótese de descumprimento de qualquer das obrigações contratuais, a Parte que se sentir lesada notificará a Parte inadimplente para que no prazo de 30 (trinta) dias, cumpra o pactuado, sob pena de, a opção da Parte adimplente, ser resolvido o presente Contrato, ou, então, exigido o cumprimento forçado da obrigação, podendo pleitear em qualquer caso, o pagamento das perdas e danos, lucros cessantes e demais prejuízos apurados.

10.1.1. Para rescindir ou exigir o cumprimento forçoso do presente Contrato, em todos os casos, a parte adimplente deverá cumprir previamente com o procedimento acordado no item anterior.

10.2. O término do presente Contrato importará, necessariamente, no término do Contrato, sujeitando-se, os sócios participantes, para efeitos de rescisão, as regras de seus respectivos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – PROCEDIMENTOS DE TÉRMINO

11.1. Terminado este Contrato, independente do motivo, as seguintes providências serão adotadas:

a) A **CONTRATADA**, dentro de 60 (sessenta) dias após o término do Contrato, às suas próprias custas, preparará e entregará a CONTRATANTE um demonstrativo contábil relativo ao empreendimento, incluindo valores eventualmente devidos entre as partes nos termos deste Contrato, bem como inventário atualizado de todo bens patrimoniais existente no hotel;

b) A **CONTRATADA** renunciará aos poderes que lhe foram outorgados pelo instrumento de procuração previsto neste Contrato e comunicará tal fato a todos os terceiros a quem possa interessar tal fato;

c) A **CONTRATADA** disponibilizará e entregará a CONTRATANTE os livros, documentos e registros a este pertencentes e que estejam em seu poder, no mesmo prazo contido no item "a",

d) A **CONTRATADA** desocupará pacificamente e entregará o **Hotel** (áreas comuns e unidades autônomas). O **Hotel** deverá ser vistoriado pela CONTRATANTE lavrando-se o respectivo Termo de Vistoria e Recebimento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

e) A **CONTRATADA** removerá todo o *software* e aplicativos utilizados na administração hoteleira que sejam de sua propriedade ou tenham sido em seu nome licenciados, no prazo máximo de 30 (trinta) dias;

f) A **CONTRATADA** suspenderá, em 24 (vinte e quatro) horas, definitivamente, a utilização da Marca e de todas as suas variações nominativas, figurativas e derivadas, e de todo e qualquer material (formulários, manuais, anúncios publicitários, placas, prospectos, uniformes, roupas, manuais de operação utilizados no **Hotel**, regulamentos, programas de computador, os quais deverão ser apagados de cada uma das máquinas onde foram instaladas, dentre outros), e que possa direta ou indiretamente associar, induzir ou sugerir a existência de qualquer vínculo ou ligação com a **CONTRATADA.**

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. É vedado à **CONTRATADA,** sem expressa autorização da CONTRATANTE, dar em nome deste, avais ou fianças bem como praticar atos que importem em oneração, alienação patrimonial imobiliária ou mobiliária, relativamente aos ativos do **Hotel** ou que gerem quaisquer ônus que não os estritamente relacionados às atividades condominiais desenvolvidas.

12.2. Este Contrato não cria qualquer associação entre a **CONTRATADA** e o **Hotel** e/ou CONTRATANTE, agindo cada qual em seu nome e por sua conta, em especial, mas não limitativamente, no que diz respeito às responsabilidades legais do **Hotel** perante seus empregados.

PAGRÁGRAFO ÚNICO - Eventuais custos oriundos de ações trabalhistas que comprovadamente tenham como causa desvio de conduta da **CONTRATADA** serão de responsabilidade exclusiva da mesma e deverão ser arcados por esta.

12.3. A falha, ainda que reiterada, ou demora das Partes em promover a execução de quaisquer cláusulas deste Contrato ou de exercer qualquer opção, direito ou recurso contido neste Contrato não constitui renúncia ou novação de tal cláusula ou deste Contrato.

12.4. O reconhecimento judicial de eventual nulidade de qualquer das cláusulas deste Contrato não implicará a desconsideração total da avença, mas apenas e tão somente, da parte atingida pela citada decisão, devendo as partes empreender para estabelecer norma substituta.

12.5. Todas as notificações e outras comunicações relativas a este instrumento serão feitas no idioma português. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento, deverão ser endereçadas conforme abaixo mencionado:

CONTRATANTE: EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA
Responsável: Francisco Antônio de Assis Neto
Telefone: (83) 98884-0250
E-mail: francisco.assis@eqcomvc.com.br

CONTRATADA: NORD HOTÉIS
Responsável: Diretor administrativo
Telefone: 83-99330-2499
E-mail: diretoria@nordhoteis.com.br

12.6. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento serão válidas por meio de carimbo na cópia impressa evidenciando o recebimento. É válida, também, a comunicação e/ou notificação encaminhada por e-mail para os endereços indicados acima, desde que seja possível confirmar seu recebimento.

12.7. Todas as comunicações e/ou notificações sobre quaisquer assuntos e/ou fatos decorrentes ou relacionados com o presente instrumento vigorarão entre as Partes a partir da data de seu recebimento.

12.8. As Partes declaram e garantem uma à outra, sob as penas da lei, que tem direito de celebrar e capacidade para executar por completo o presente instrumento e que a celebração e o cumprimento do mesmo já se encontram aprovados pelos órgãos deliberativos das Partes, e não viola, infringe ou caracteriza um evento de violação ou infração a quaisquer outros contratos ou acordos celebrados pelas Partes, bem como quaisquer disposições de seus Contratos Sociais.

12.9. Integram o presente Contrato os seguintes Anexos:

a) Check List de documentos a serem exigidos para transição de administração condominial, **destacados em negrito e sublinhados**;

b) Termo de Vistoria assinado pela CONTRATADA dos 98 (noventa e oito) quartos e das áreas comuns do empreendimento;

c) Cópia dos pedidos e notas fiscais de seguintes equipamentos: mobiliário, equipamentos de cozinha, do restaurante, cafeteria, enxoval, eletrodomésticos (Televisão, frigobar, ar-condicionado), computadores, telefones, e demais utensílios adquiridos pela CONTRATANTE para pleno funcionamento do hotel; devendo essa entrega ser protocolada e assinada pela CONTRATADA;

12.10. Para a solução de quaisquer questões oriundas do presente instrumento, as Partes elegem como competente o foro da Comarca de João Pessoa (PB), renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Assim sendo, firmam o presente Contrato, elaborado em 03 (três) vias de um só lado, todas de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

João Pessoa, 06 de fevereiro de 2024.

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA
Francisco Antônio de Assis Neto
CPF nº 250.937.544-04
Contratante

NORD ADMINSITRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA
Diretor: Daniel Rodrigues de Lacerda Nunes
Contratada

Testemunhas:

Nome:
CPF: 008635 214-18

Nome Jessica Pereira da Silva
CPF: 705.381.834-97

Decarlinto
Serviço Notarial - 10º Ofício de Notas
Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 75
CEP 58.037-050 Jardim Oceania, João Pessoa-PB
Fone: (83) 3218-8800
decarlinto.com.br
@decarlinto

RECONHECIMENTO DE FIRMA 2024-034135

Reconheco por semelhanca a firma de:
DANIEL RODRIGUES DE LACERDA NUNES**********
Assinado na presença. Dou fé.
Em testemunho da verdade. João Pessoa -PB, 06/05/2024 15:11:20.
SELO DIGITAL: APP75093-YCMG
Para consultar o selo, acesse
https://selo.tjpb.jus.br
EMOL: 12,91 FARPEN: 2,58 FEPJ: 1,61 ISS: R$ 0,65

FRANCISCO IURY DE OLIVEIRA MAIA - ESCREVENTE

DECARLINTO 10º OFÍCIO DE NOTAS J. Pessoa-PB (83)3218-8800

Decarlinto
Serviço Notarial - 10º Ofício de Notas
Rua Fernando Luiz Henrique dos Santos, 75
CEP 58.037-050 Jardim Oceania, João Pessoa-PB
Fone: (83) 3218-8800
decarlinto.com.br
@decarlinto

RECONHECIMENTO DE FIRMA 2024-034136

Reconheco por autenticidade a firma de:
FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO**********
Assinado na presença. Dou fé.
Em testemunho da verdade. João Pessoa -PB, 06/05/2024 15:12:08.
SELO DIGITAL: APP75094-EFKQ
Para consultar o selo, acesse
https://selo.tjpb.jus.br
EMOL: 12,91 FARPEN: 2,58 FEPJ: 1,61 ISS: R$ 0,65

FRANCISCO IURY DE OLIVEIRA MAIA - ESCREVENTE

DECARLINTO 10º OFÍCIO DE NOTAS J. Pessoa-PB (83)3218-8800

ANEXO E - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO PARA DESENVOLVIMENTO DE CONDO-HOTEL EM REGIME DE CONDOMÍNIO E OUTRAS AVENÇAS

(consta a partir da página seguinte)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO PARA DESENVOLVIMENTO DE CONDO-HOTEL EM REGIME DE CONDOMÍNIO E OUTRAS AVENÇAS

QUADRO RESUMO

PARTES CONTRATANTES

1. DESENVOLVEDORA:
EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, **CNPJ – 53.969.653/0001-40**, com sede à Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900, sala 02, bairro de Lagoa Seca, nesta cidade de Juazeiro do Norte no estado do Ceará, neste ato representada conforme seu contrato social pelos administradores: **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de Pombal/PB, maior, nascido em 03/06/1961, empresário, inscrito no CPF sob nº 250.937.544-04 e RG nº 637.027 SSP/PB, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro 881, apto 1002, Manaíra – CEP: 58038-182 – João Pessoa - Paraíba; **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascido em 20/06/1986, empresário, inscrito no CPF sob nº 052.912.444-02 e RG nº 2.898.875 SSP/PB, residente e domiciliado à Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – Paraíba CEP- 58.102-149, e **NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascida em 03/11/1990, empresaria, inscrita no CPF sob nº 087.492.544-48 e RG nº 3.373.534 SSP/PB, residente e domiciliada à Av José Jardim 411, apto 1604, Ipês – João Pessoa – Paraíba, CEP- 58028-160, doravante simplesmente **DESENVOLVEDORA.**

2. COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR:			
Promissário Comprador:		☐ **Brasileira** ☐ **Estrangeira**	
CPF	**Identidade**	**Órgão Expedidor:**	**Passaporte**
Cônjuge:		☐ **Brasileira** ☐ **Estrangeira**	
CPF	**Identidade**	**Órgão Expedidor:**	**Profissão cônjuge**
Endereço Residencial		**Bairro**	

Nº	**Complemento**	**CEP**	**Cidade/UF**
Telefone Comprador	**Telefone Cônjuge**		**E-mail**
Estado Civil	**Nascimento**		**Profissão**
Filiação **Proponente:** **Cônjuge:**			**Observação:**

3. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Empreendimento	**EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**
Matrícula do Imóvel	
Registro de Incorporação	
Cartório de Registro	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Oficio – 1ª Zona, da cidade de Juazeiro do Norte/CE.
Destinação	**HOTELARIA E COMERCIAL**
Localização	Av. Deputado Leão Sampaio, s/n, lotes "16", "17", "18", "19" e "20", quadra "x-1", bairro de Lagoa Seca**,** Juazeiro do Norte/CE.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO:

Empreendimento	**Unidade**	**Fração Ideal**
EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO		Fração Ideal de Aquisição: Fração Ideal de para Fins de Rateio:

Parágrafo Único. A fração ideal de compra refere-se à área do imóvel adquirido em detrimento a área total privativa do empreendimento, leia-se as 98 (noventa e oito) unidades hoteleiras e as 5 (cinco) lojas comerciais. Já a fração de rateio leva em consideração apenas as 98 (noventa e oito) unidades hoteleiras pois apenas estas receberão os dividendos do hotel. As

lojas comerciais serão administradas por seus proprietários e caberão a estes a percepção do resultado financeiro de suas lojas.

5. VALOR DE COMPRA DA FRAÇÃO IDEAL DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

O valor de R$ XX (XXXXXXXXX), a serem pago no dia XX de XXX de 20XX.

6. CONTRIBUIÇÕES A SEREM PAGAS PELO COMPRADOR(A)(ES) AO CONDOMÍNO PARA CUSTEIO DAS OBRAS E AQUISIÇÃO DA SUA FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA NO EMPREENDIMENTO

O valor total destinado ao aporte para o empreendimento será de R$ xxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxx), que será pago da seguinte maneira:

Complemento de Sinal no valor de R$ xxx (xxxxxxxxs), em xx/xx/20xx;

XX Parcelas mensais e consecutivas no valor atual de R$ XXXX (XXXXXXXXX) cada, vencendo-se a primeira em XX de XXX de 20XX, totalizando R$ XXXX (XXXXXXXXX);

XX Intercaladas semestrais no valor atual de R$XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) cada, vencendo-se a primeira em XX/XX/20XX, a segunda em XX/XX/20XX, e as demais nos meses e anos subsequentes, totalizando R$ XXXX (XXXXXXXXXXXXXXX);

XX Parcela de Chaves no valor atual de R$XXXX (XXXXXXXXXXXX) vencendo-se em XX de XXX de 20XX.

O COMPRADOR(a)(es) arcará com as parcelas previstas neste contrato e, caso haja necessidade de recursos adicionais para a conclusão do EMPREENDIMENTO, eventuais valores serão deliberados em assembleia, desde que devidamente justificados.

OBSERVAÇÕES

OUTRAS OBSERVAÇÕES

6.1. Índices de Correção Monetária e Aplicação da Taxa de Juros Remuneratórios:

Índice aplicado até a conclusão do Empreendimento	**INCC-DI (FGV)**
Índice aplicado após a conclusão do Empreendimento	**IGPM (FGV)**
Taxa de Juros aplicada após a conclusão do Empreendimento	**1%**
Reajuste Total após a conclusão do Empreendimento	**IGPM**
Cálculo para Aplicação dos índices de Correção	**As parcelas serão reajustadas mensalmente pelo INCC-DI (FGV). Após a entrega da unidade, o saldo devedor será corrigido pelo IGPM (FGV) e sujeito a juros de 1% ao mês.**

6.2. Índices de Correção Monetária, Condições e Aplicação da Taxa de Juros Moratórios:

Índice aplicado até a conclusão do Empreendimento	**INCC-DI (FGV)**
Índice aplicado após a conclusão do Empreendimento	**IGPM (FGV)**
Reajuste por Atraso	***Pro rata die***
Taxa de Juros Moratórios	**1% ao mês**
Multa	**20% ao mês**
Honorários Advocatícios [hipótese de cobrança (extra)judicial]	**20%**

7. Dados e Informações da Corretagem – Pagamento de responsabilidade da PROMITENTE VENDEDORA

Venda Realizada por Corretor/Imobiliária ( ) Sim ( ) Não	**Valor da Corretagem R$**	**Condições de pagamento ( ) a vista ( ) parcelado**
Identificação do Corretor/Imobiliária **Nome:** _____ **Endereço:** _____ **CPF/CNPJ:** _____ **CRECI** _____		

Telefone:

Dados para Transferência Bancária:

Banco:_____Agência:_____Conta: _____

8. Direito de Arrependimento:

O PROMISSÁRIO COMPRADOR poderá desistir do contrato no prazo de 7 (sete) dias, a contar da assinatura, caso a venda tenha sido realizada fora da sede da PROMITENTE VENDEDORA ou por meio eletrônico, conforme previsto no Código de Defesa do Consumidor.

8.1. Contrato Assinado na Sede da Empresa? ( ) Sim ( ) Não

Assinatura do Adquirente

_____

9. Rescisão Contratual

Em caso de desfazimento do contrato celebrado com a vendedora, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação pelo adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente a DESENVOLVEDORA atualizadas com base no INCC-DI (FGV), delas deduzidas, cumulativamente:

a) A comissão integral paga ao CORRETOR /IMOBILIÁRIA/DESENVOLVEDORA;

b) a pena convencional, estipulada neste instrumento contratual no percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga pelo PROMITENTE COMPRADOR*;*

c) quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

d) cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores (se houver); valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*;

e) demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas neste contrato, tais como taxa de ocupação, taxa de foro, taxa de bombeiro, despesas e custos administrativos, judiciais e honorários advocatícios que se tenham tornado necessários, despesas de publicidade, segundo os índices previstos neste contrato, à época da rescisão, além de IPTU e TCR pagos pela PROMITENTE VENDEDORA.

9.1 Prazo para devolução dos valores:

A devolução será feita em parcelas mensais, no mesmo número de meses em que o comprador já tiver quitado prestações.

Assinatura do CONDÔMINO

_____

10. Declarações:

a) **O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR** obriga-se no prazo de até 05 (cinco) dias corridos assinar todos os anexos ao presente **Quadro**, dentre eles, o compêndio das Cláusulas ratificadoras do Resumo.

Cidade/UF, _____/_____/____.

_____

COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR

_____

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA

Testemunhas:

1)	2)
_____	_____
RG:	RG:
CPF:	CPF:

CONTRATO, ANEXOS E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1.1 – Este INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO PARA DESENVOLVIMENTO DE CONDO-HOTEL EM REGIME DE CONDOMÍNIO E OUTRAS AVENÇAS (doravante denominado "CONTRATO") é regido pelo QUADRO RESUMO que figura no seu preâmbulo, pelas cláusulas abaixo, pelos anexos e pela legislação aplicável, notadamente a Lei n. 4.591/64 e Lei n. 10.406/02. São Partes deste CONTRATO as pessoas - físicas ou jurídicas - qualificadas no ITEM 01 do QUADRO RESUMO.

ESTRUTURA JURÍDICA DO CONDO-HOTEL

2.1 – Por este CONTRATO, as partes reconhecem e declaram que:

b) A DESENVOLVEDORA é legítima proprietária do lote de terreno próprio na Av. Deputado Leão Sampaio, s/n, lotes "16", "17", "18", "19" e "20", quadra "x-1", bairro de Lagoa Seca**,** Juazeiro do Norte/CE, matrícula sob nº 18.191, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Oficio – 1ª Zona, da cidade de Juazeiro do Norte/CE.

c) A DESENVOLVEDORA construirá, em regime de condomínio edilício, o **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO** ("CONDO-HOTEL"), empreendimento imobiliário no terreno acima descrito.

d) O CONDO-HOTEL consiste em um empreendimento concebido a ser aprovado nos órgãos competentes sob a forma de hotel, porém seguirá o regime jurídico de condomínio edilício. Cada condômino será o legítimo proprietário de sua unidade, mas a posse e o direito de uso serão transferidos à administradora do hotel, a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA., na qualidade de SÓCIA OSTENSIVA da Sociedade em Conta de Participação, a fim de garantir a viabilidade da operação hoteleira do empreendimento. Este empreendimento está sujeito à Resolução 86/2022 da CVM, que regula a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo (CIC hoteleiro).

e) Cabe a DESENVOLVEDORA registrar a oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro junto à CVM.

f) A construção do CONDO-HOTEL e gerenciamento das obras ficarão sob exclusiva responsabilidade da DESENVOLVEDORA, devendo referida construção ser realizada segundo as características, requisitos técnicos, especificações, materiais e demais informações constantes nos projetos, plantas, estudos e documentos fornecidos pelo condomínio, inclusive desenho arquitetônico, metragens, número de pavimentos, *layouts*, áreas privativas e áreas comuns do CONDO-HOTEL.

g) O CONDO-HOTEL a ser desenvolvido visa atender a atual e crescente demanda por quartos de hotel em Juazeiro do Norte-CE. No CONDO-HOTEL, cada quarto constituirá em uma unidade autônoma voltada à exploração da atividade hoteleira,

conjuntamente com todos os demais quartos. Portanto, cada proprietário de unidade autônoma não poderá utilizar sua unidade autônoma para fins residenciais ou comerciais, nem para uso próprio, tampouco ou para finalidade diversa da hoteleira, tendo em vista que se trata de um empreendimento exclusivamente voltado a atender a demanda local por serviços de hospedagem e afins.

h) De acordo com o projeto aprovado junto a prefeitura do Juazeiro do Norte, o projeto a ser desenvolvido possuirá cerca 98 (noventa e oito) unidades autônomas e mais 05 (cinco) lojas comerciais. As suítes hoteleiras variam de aproximadamente 21,32m² a 31,99m². Já as lojas comerciais variam aproximadamente entre 41,42 a 43,47 m². Alguns quartos são voltados a pessoas com necessidades especiais (PNE), além de áreas comuns nas quais se localizarão o lobby, recepção, bar e restaurante, piscina, além de outros serviços do hotel, bem como um estacionamento rotativo com 30 (trinta) vagas de garagem. Todos os quartos serão entregues mobiliados e receberão manutenção periódica pela empresa administradora do CONDO-HOTEL. Além dos quartos, o hotel será entregue todo mobiliado e equipado de acordo com o padrão estabelecido pela DESENVOLVEDORA e pela OPERADORA.

i) O rateio dos resultados financeiros do CONDO-HOTEL entre os 98 (noventa e oito) condôminos proprietários das unidades hoteleiras dar-se-á via distribuição de dividendos, relacionados ao contrato de sociedade em conta de participação (doravante denominada "SCP") que será obrigatoriamente celebrado entre o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR e os CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES com a EMPRESA ADMINISTRADORA, que será a própria EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, figurando os condôminos como sócios participantes e a empresa administradora como sócia ostensiva. A SCP será constituída conforme artigos 991 a 996 da Lei n. 10.406/02 para consecução do seu objeto e para possibilitar juridicamente a distribuição dos resultados financeiros auferidos pelo CONDO-HOTEL conforme os percentuais de participação dos condôminos na SCP, aproveitando os benefícios fiscais decorrentes.

j) A empresa EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, fará a gestão financeira do CONDO-HOTEL e terceirizou a gestão comercial e operacional à operadora hoteleira NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA, de acordo com o Contrato De Prestação De Serviços De Administração. Dessa forma, as 98 (noventa e oito) unidades autônomas serão exploradas de forma homogênea e conjunta, como empreendimento hoteleiro único, sendo que os valores a serem distribuídos aos condôminos a título de lucros da SCP não distinguirão que unidades autônomas foram ou não ocupadas pelos hóspedes, de modo que os lucros auferidos pelo CONDO-HOTEL serão cabíveis aos condôminos de acordo com suas respectivas participações na SCP, participações essas que serão calculadas conforme a metragem de cada unidade autônoma, fração de rateio.

k) Fica expressamente consignado, para os devidos fins, que após a celebração da escritura de divisão amigável referida na cláusula 12.1, todas as unidades

autônomas do CONDO-HOTEL de propriedade dos condôminos serão exploradas pela administradora contratada para possibilitar a consecução do objetivo hoteleiro do empreendimento, devendo o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR abster-se de realizar qualquer ato que conflite ou limite aquele objetivo, sendo-lhe inclusive vedado utilizar a unidade autônoma para finalidade diversa daquela prevista neste CONTRATO.

l) O presente contrato de compra de fração de terreno, a base de 1/103 (um cento e três avos).

2.2 – Neste ato, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR declara-se ciente das características e de acordo com as regras relativas ao CONDO-HOTEL a ser desenvolvido em regime de condomínio, conforme explicitado nas alíneas da cláusula 2.1, aceita as limitações inerentes à posse e destinação da futura unidade exclusivamente para a finalidade hoteleira, bem como manifesta sua expressa concordância com os termos e condições deste CONTRATO, sem ressalvas.

2.3 O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR declara-se igualmente ciente quanto à existência de condomínio voluntário (também denominado *pro indiviso*), composto por todos os titulares de frações ideais sobe o IMÓVEL onde será construído o futuro CONDO-HOTEL, sendo que a convenção de condomínio será levada a registro no cartório de títulos e documentos e/ou serventia imobiliária competente, com os efeitos jurídicos daí decorrentes.

2.3.1 – O condomínio referido na cláusula 2.3 compreende não apenas o IMÓVEL, mas também todas as suas acessões, equipamentos, instalações e pertences, devendo o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR e demais condôminos observar e cumprir a convenção de condomínio, as deliberações regularmente tomadas em assembleias, os instrumentos contratuais celebrados e a legislação aplicável, desde já renunciando o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR e demais condôminos a direitos individuais em favor do objetivo comum.

2.4 – Sem prejuízo do disposto pelas cláusulas 2.2 e 2.3, neste ato, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR(A)(ES) renuncia: (i) à faculdade de promover a extinção do condomínio; (ii) à faculdade de promover a divisão física do IMÓVEL; (iii) ao qualquer direito de preferência na aquisição, por terceiros, de outras frações ideais sobre o IMÓVEL; e (iv) ao direito de uso da unidade autônoma para interesse próprio ou para finalidade diversa da hoteleira e intrínseca do CONDO-HOTEL.

VENDA DE FRAÇÃO IDEAL E PREÇO

3.1 — O preço de venda da fração ideal de compra, referida nesta cláusula e as condições de pagamento encontra-se informadas no ITEM 03 do QUADRO RESUMO.

3.2 – A DESENVOLVEDORA declara em função de documentação previamente analisada que:

a) O IMÓVEL encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas ou dívidas e sobre ele não recaem quaisquer gravames judicial ou extrajudicial, ônus de qualquer natureza, hipotecas, limitações, restrições, arrestos, penhoras, sequestros, foro, pensões, servidões, usufruto, citações, litispendência, tributos (de qualquer natureza) em atraso.

b) Até a presente data, desconhece a existência de qualquer ação real ou pessoal reipersecutória relativa ao IMÓVEL, assim como desconhece a existência de qualquer processo no âmbito federal, estadual e municipal que o vise declarar de utilidade pública, de tombamento e de desapropriação ou outra qualquer restrição ou impedimento do direito de construir sobre o IMÓVEL.

ADESÃO AO CONDOMÍNIO E À ESTRUTURA JURÍDICA DO CONDO-HOTEL

4.1 – Com a celebração deste CONTRATO, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR obriga-se a aderir e cumprir as normas de instituição do futuro condomínio do CONDO-HOTEL e as deliberações que foram ou vierem a ser aprovadas pelos condôminos. A partir da data deste CONTRATO, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR será chamado para participar, pessoalmente ou por seus mandatários regularmente constituídos, das reuniões e assembleias de condôminos, obrigando-se e observar e acatar todas as deliberações e aprovações realizadas com relação ao CONDO-HOTEL.

4.2 – Sem prejuízo do disposto pela cláusula 4.1, por este CONTRATO, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR obriga-se também a aderir, integralmente e sem ressalvas, à estrutura jurídica a ser utilizada para exploração das atividades hoteleiras pelo CONDO-HOTEL, notadamente no que tange à oportuna celebração do contrato de SCP e contratação de empresa administradora (EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, CNPJ – 53.969.653/0001-40) para gerenciar o funcionamento do CONDO-HOTEL, com distribuição, aos condôminos, dos lucros auferidos, conforme respectivas participações dos condôminos na SCP.

CONSTRUÇÃO DO CONDO-HOTEL

5.1 – A responsabilidade pela construção do CONDO-HOTEL caberá unicamente à DESENVOLVEDORA (ou a terceiros por ela contratados ou subcontratados), devendo os condôminos fornecer os recursos financeiros que se fizerem necessários para aprovação, desenvolvimento, construção e incorporação do CONDO-HOTEL, inclusive no que se refere à aprovação de projetos e obtenções de licenças, alvarás e autorizações, bem como para realização das obras, observado o disposto pela cláusula 6.2.

5.2 – OS COMPRADORES/CONDÔMINOS CUSTEADORES dividirão proporcionalmente os custos da construção, incorporação, mobília e decoração do CONDO-HOTEL, conforme respectivos projetos aprovados. Bem como arcarão com o pagamento dos tributos, taxas, emolumentos, insumos, encargos sociais, previdenciários, trabalhistas, fiscais, civis, comerciais e regulatórios para o funcionamento do hotel.

5.3 – O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR não poderá interferir, direta ou indiretamente, no andamento normal da obra, quer seja mantendo entendimento com o encarregado ou operários, quer permanecendo no local, sem autorização prévia, por escrito, do engenheiro responsável. Igualmente, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR não poderá introduzir na obra, operários ou materiais, nem a visitar sem agendamento prévio, para evitar acidentes, atrasos ou prejuízos na produtividade dos operários. Em até 1 (um) ano, contado do início das obras, a DESENVOLVEDORA disponibilizará os dias e horário de visita, mediante agendamento prévio.

5.4 – A DESENVOLVEDORA poderá realizar alterações no projeto de construção, em razão da imposição de boas normas técnicas de execução de obras, de exigências dos poderes públicos, Corpo de Bombeiros ou de empresas concessionárias de serviços públicos, bem como poderá realizar alterações nas participações inicialmente fixadas das unidades condominiais no terreno e/ou partes de uso comum do empreendimento, desde que referidas alterações não desfigurem a essência da unidade condominial e do empreendimento, sendo que tais alterações, quando necessárias para atender o disposto nesta cláusula, não sujeitará a VENDEDORA/DESENVOLVEDORA a qualquer responsabilidade frente ao condomínio ou condôminos.

5.5 – O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR não poderá realizar, ou solicitar que seja realizada, nenhuma modificação ou reforma na planta, decoração e características das unidades autônomas, as quais serão entregues equipadas e decoradas, com mobílias, iluminação, revestimentos, instalações elétricas e hidráulicas padronizadas conforme características e projetos do CONDO-HOTEL.

PRAZOS

6.1 – O prazo para conclusão das obras do CONDO-HOTEL será de até 42 (quarenta e dois) meses, contados da data do registro da convenção de condomínio no cartório e registro de incorporação no Cartório de Registro de Imóveis, observado o disposto nas cláusulas 6.1.1

6.1.1 – O prazo de construção do CONDO-HOTEL poderá ser prorrogado na ocorrência, durante a obra, de eventos que escapem ao domínio da DESENVOLVEDORA, tais como: (i) caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados; (ii) embargos judiciais ou extrajudiciais que inviabilizem a construção do CONDO-HOTEL; (iii) embargos judiciais ou extrajudiciais que inviabilizem a comercialização de frações ideais do IMÓVEL ou de unidades autônomas; (iv) eventos naturais ou humanos que limitem a regular continuidade das obras; (v) greves e paralisações dos trabalhadores da construção civil; (vi) desabastecimento de materiais essenciais à construção; (vii) escassez de mão de obra; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) eventuais exigências formuladas pelos órgãos ou agentes da Administração Pública, direta ou indireta, nas esferas federal, estadual e municipal, que sejam supervenientes à data de aprovação do projeto do CONDO-HOTEL; e (x) outros fatores externos que comprovadamente afetem o prazo previsto tais como pandemia ou qualquer intercorrência que venha paralisar a atividade econômica e empresarial.

6.1.2 – O prazo de construção do CONDO-HOTEL também poderá ser prorrogado caso ocorra inadimplência de condôminos em valores que representem, pelo

menos, 20% (vinte por cento) da previsão de recebimentos para realização das obras, bem como outras eventualidades que impeça o andamento das obras.

6.1.3 – Em se materializando qualquer dos eventos contemplados nas cláusulas 6.1.1 ou 6.1.2, o prazo para a conclusão das obras será prorrogado pelo tempo necessário à efetiva superação do respectivo evento materializado, suspendendo-se, em relação à DESENVOLVEDORA, a incidência de qualquer encargo, multa ou responsabilidade durante o período da prorrogação.

6.2 – Caso não ocorra qualquer dos eventos previstos nas cláusulas 6.1.1 ou 6.1.2, e caso as obras do CONDO-HOTEL não sejam concluídas em até 06 (seis) meses (prazo de tolerância), contados do término do prazo previsto na cláusula 6.1, a DESENVOLVEDORA pagará aos condôminos uma multa compensatória correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do aluguel mensal da unidade autônoma, tomando-se como base o valor efetivamente já pago pelo COMPRADOR/ CONDÔMINO CUSTEADOR.

CUSTOS E RATEIOS

7.1 – O montante pago no item 3 do presente contrato tem como objetivo custear todos os custos de construção (EXCETO O TERRENO) até a sua total conclusão, tudo conforme projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura de Juazeiro do Norte-CE, e orçamento total da obra em anexo. E conforme o memorial descritivo elaborado pela DESENVOLVEDORA.

7.1.1 Com exceção do terreno que neste momento é custeado pelo TERRENISTA/CONDÔMINO NÃO CUSTEADOR, o CUSTO TOTAL da obra será distribuído integralmente pelo grupo de 68 (sessenta e oito) CONDÔMINOS CUSTEADORES da construção para implantação de todas as unidades do HOTEL, inclusive com os custos das unidades que caberiam aos CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES conforme planilha de rateio e após aprovação do projeto arquitetônico junto a Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte-CE.

7.2 – Fica expressamente consignado que o CUSTO TOTAL do CONDO-HOTEL engloba os seguintes elementos:

a) Despesas com projetos em geral, inclusive os projetos de arquitetura, estrutural, complementares, ambientação, iluminação, detalhamentos diversos e outros, assim como as respectivas cópias e todas as licenças necessárias a construção e funcionamento do hotel.

b) Despesas com aquisição de todos os materiais e serviços aplicados na construção até o seu término.

c) Despesas de mão-de-obra direta, de administração do canteiro de obras e de subempreitada, incluindo remuneração e encargos trabalhistas, sociais e previdenciários, e quaisquer outros ônus ou encargos decorrentes da manutenção ou rescisão de contratos de trabalho;

d) Despesas de despachantes, emolumentos, tributos em geral, taxas e impostos federais, estaduais e municipais, concessionárias de serviços públicos, ligações de serviços públicos, despesas e taxas devidas ao Poder Público, entre eles a outorga onerosa a ser cobrado pela Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte- CE, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, bem como outras decorrentes da execução da obra.

e) Despesas com locação e/ou aquisição de ferramentas e de equipamentos de construção de uso provisório.

f) Despesas com honorários profissionais contratados no interesse do CONDO-HOTEL, tais como advogados, consultores técnicos, auditores ou quaisquer outros profissionais cuja contratação seja conveniente, a critério da VENDEDORA/DESENVOLVEDORA.

g) Despesa de água, energia, telefone, internet, contas de consumo em geral, insumos, combustíveis e lubrificantes.

h) Despesas de fretes e de transportes internos e externos de materiais, de máquinas e equipamentos.

i) Despesas de serviços especializados contratados junta a terceiros, a exemplo de estaqueamento, escavações, consultorias, demolições, terraplenagem e laudo técnico da construção para entrega das unidades aos condôminos;

j) Despesas com aquisição de elevadores e demais máquinas e equipamentos de uso definitivos na edificação;

k) Despesas com seguros de responsabilidade civil e outros, necessários ou convenientes.

l) Despesas outras que forem realizadas em razão da construção, previsíveis ou não.

m) Despesas com a legalização do CONDO-HOTEL ou de contratos com terceiros.

n) Despesas com programas de treinamento, participação em cursos, eventos, aquisição de equipamentos de proteção de acidentes e segurança no trabalho, inclusive exames médicos exigidos pelas leis trabalhistas e atendimentos necessários.

o) Todas e quaisquer outras despesas necessárias à execução da obra, incluindo consertos e arremates.

p) Despesas com quaisquer tributos incidentes sobre os custos aqui definidos.

q) A DESENVOLVEDORA receberá, como remuneração pelo seu trabalho, **10 (dez) unidades no empreendimento**, a título de permuta, passando a integrar o CONDOMÍNIO como **CONDOMÍNO NÃO CUSTEADOR**. Esse

pagamento decorre das responsabilidades assumidas pela empresa como **DESENVOLVEDORA** do projeto, incluindo: 1) Elaboração do projeto arquitetônico do hotel, conforme os padrões da **OPERADORA** , a rede **NORD HOTELS**; 2) Desenvolvimento do modelo econômico de viabilidade para a obra, em regime de incorporação a preço de custo (ou "condomínio fechado"), nos termos da **Lei nº 4.591/64**; 3) Formação do grupo de CONDÔMINOS CUSTEADORES responsáveis pela construção do hotel; 4) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do HOTEL; 5) indicar aos CONDÔMINOS a construtora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos; 6) assessorar os CONDÔMINOS nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, indicados pela bandeira e pela administradora hoteleira; e 7) conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia se for o caso; 8) requerer o registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro junto à SRE da Comissão de Valores Mobiliários.

7.3 – O CUSTO TOTAL previsto será atualizado mensalmente pela variação positiva do Índice Nacional do Custo da Construção Civil - INCC, apurado e divulgado pela FGV/SINDUSCON-JP, com defasagem de 30 (trinta) dias. Em caso de extinção do INCC, ou caso este deixe de ser divulgado, ou haja restrição legal quanto a seu uso para atualização monetária, o CUSTO TOTAL previsto será atualizado pela variação positiva do Custo Unitário Básico Padrão - CUB, apurado e divulgado pela SINDUSCON-JP.

7.4 – Em caso de aumento do CUSTO TOTAL EFETIVO, a VENDEDORA/DESENVOLVEDORA fixará o valor das cotas adicionais e notificará os CONDÔMINOS CUSTEADORES, com 30 (trinta) dias de antecedência, para efetuar o pagamento integral ou iniciar o pagamento parcial devido, proporcional a sua FRAÇÃO DE RATEIO.

REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA

8.1 O(s) CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES celebraram com **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA,** o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS (O "CONTRATO PRELIMINAR"), em regime de administração, a ser ratificado pelo CONDOMÍNIO na assembleia de instalação a ser convocada após o fechamento do grupo, cuja cópia será previamente disponibilizada ao CONDÔMINO, para detalhada análise, não podendo o CONDOMÍNIO, deliberar pelo afastamento dessa, cabendo à DESENVOLVEDORA o poder de vetar qualquer deliberação contrária em assembleia;

8.2 As obras do CONDO-HOTEL serão realizadas pela EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA. em regime de construção por administração, conforme as disposições da Lei nº 4.591/64 e da Lei nº 10.406/02. Como pagamento pela construção do empreendimento hoteleiro, a empresa receberá, a título de permuta, **08 (oito) unidades hoteleiras e 02 (duas) lojas comerciais**, passando a integrar

o CONDOMÍNIO como **CONDOMÍNO NÃO CUSTEADOR**. Essas unidades já estão incluídas no **CUSTO DIRETO DE OBRA** e no **CUSTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS PREVISTO**, abrangendo construção, mobília e equipamentos necessários ao funcionamento do CONDO-HOTEL. A taxa de administração referente à construção do hotel **não se confunde** com a taxa de desenvolvimento do projeto mencionada no **Item 7.2, alínea "r"** deste contrato.

8.3 Caberá a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA também as seguintes atribuições previstas neste CONTRATO:

a) Contratação de profissionais especializados e acompanhamento da elaboração dos projetos de arquitetura e dos projetos complementares necessários.

b) Contratação de mão-de-obra direta, de administração do canteiro de obras e de subempreitada e de todos os serviços relativos a pessoal (administração em nome e por conta do Condomínio, rescisões, recolhimento de encargos, etc.).

c) Aquisição dos materiais e serviços necessários ao empreendimento e/ou ao cumprimento das obrigações referentes ao contrato de construção.

d) Contratação de serviços especializados com terceiros, tais como: consultorias, sondagens, escavações, estaqueamento, etc.

e) Realização de programas de prevenções de acidentes e segurança no trabalho.

f) Administração, gerenciamento e responsabilidade técnica da obra.

g) Elaboração de orçamentos, cronogramas e todos os trabalhos técnicos de escritório, relativos ao empreendimento.

h) Obtenção e renovação de licença para execução de obra e obtenção do "Habite-se", após sua conclusão, e averbação da construção na serventia imobiliária competente.

i) Acompanhamento da obra em relação ao orçamento e planejamento previsto, dando ciência aos condôminos de qualquer variação significativa.

j) Realização de todos os pagamentos vinculados ao custo da obra.

k) Administração econômica e financeira da construção, compreendendo fluxo de caixa, controle de obrigações a pagar, controle de saldos bancários e balancetes.

l) Prestação de contas através de balancetes apresentados aos membros da comissão de representantes do condomínio, com especificação das receitas recebidas, dos gastos realizados e dos saldos existentes.

8.4 Fica ajustado entre as PARTES que o custo final de construção do HOTEL objeto do presente contrato poderá sofrer aumento em função de ajustes no ORÇAMENTO GERAL DEFINITIVO apresentado no ato do Contrato de Compra e Venda das futuras

frações das unidades autônomas, devidamente corrigido pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), da Fundação Getúlio Vargas, a partir da data de registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis (Registro de Incorporação) de forma que, o CONDÔMINO CUSTEADOR e NÃO CUSTEADOR desde já declara ciência e anuência quanto ao dever de pagamento de taxas extraordinárias.

8.5 Caso a DESENVOLVEDORA e demais fornecedores do HOTEL consigam concluir o empreendimento com recursos inferiores ao ORÇAMENTO GERAL DEFINITIVO, o valor excedente e residual será assim partilhado: a) sobre a economia do ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO: 50% da DESENVOLVEDORA e 50% dos CONDÔMINOS CUSTEADORES e b) sobre a economia do ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS: 50% das DESENVOLVEDORAS e 50% CONDÔMINOS CUSTEADORES.

8.6 A remuneração da DESENVOLVEDORA contido na 8.2 será limitada ao número de unidades alí definido, tomando-se como base o CUSTO TOTAL PREVISTO da construção. A DESENVOLVEDORA não receberá remuneração decorrente de eventual excedente a essa previsão de custo, observado o disposto neste CONTRATO.

REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

9. Após inauguração do **HOTEL**, a empresa administradora, SÓCIA OSTENSIVA receberá mensalmente a título de remuneração pela gestão financeira, administrativa e patrimonial do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, um valor correspondente a 4 (quatro) salários mínimos vigentes do país, devendo esta remuneração ser paga quando da distribuição dos lucros aos CONDÔMINOS CUSTEADORES E NÃO CUSTEADORES, futuros SÓCIOS PARTICIPANTES da SCP.

CUSTO ESTIMADO DA UNIDADE E FORMA DE PAGAMENTO

10.1 – O CUSTO TOTAL PREVISTO pelo plano de pagamentos opcional dos condôminos para a unidade autônoma contratada pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR, considerando a sua FRAÇÃO DE RATEIO foi definido tomando como base o projeto arquitetônico já aprovado junto a Prefeitura Municipal de Juazeiro do Norte-Ce.

10.2 – O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR obriga-se a pagar o valor referido no ITEM 03 do QUADRO RESUMO conforme parcelas e respectivos vencimentos constantes na mesma.

10.3 – Sobre as parcelas previstas na PLANILHA DE CONDIÇÕES DE CONTRIBUIÇÃO incidirão correções, a partir da data deste CONTRATO e, cumulativamente, até a data de seu efetivo pagamento, conforme critério de atualização previsto na cláusula 8.3.

10.4 – O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará, além da atualização monetária referida na cláusula 8.3, juros moratórios de 1,00 ao mês, mais multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso.

10.4.1 – Os acréscimos eventualmente recebidos, decorrentes de juros, multas ou de mudança no PLANO PADRÃO DE PAGAMENTOS, são receitas financeiras do CONDO-HOTEL, e não serão computáveis individualmente ao custo orçado da unidade adquirida pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR.

10.5 – Os valores devidos neste CONTRATO serão cobrados via boletos bancários que serão enviados para o e-mail informado pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR. A falta de recebimento de boletos não exime o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR de efetuar os pagamentos devidos, tão pouco será justificativa para atrasos nos pagamentos.

10.5.1 – Sempre que o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR não receber qualquer boleto, deverá contatar tempestivamente a VENDEDORA/DESENVOLVEDORA, antes do vencimento do boleto, para obtenção de sua cópia para pagamento.

10.5.2 – Nenhum pagamento poderá ser realizado pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR mediante crédito na conta bancária da DESENVOLVEDORA (salvo quando por ela assim autorizado por escrito), sendo que os comprovantes dos créditos efetuados não servirão como recibos, nem conferirão quitação quanto aos valores depositados.

10.6 – O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR não poderá pagar qualquer prestação do saldo devedor enquanto não tiverem sido pagas e quitadas as parcelas vencidas anteriormente. Se tal fato ocorrer, o pagamento será imputado na liquidação ou amortização das parcelas vencidas. O pagamento de determinada parcela não presume quitação das parcelas anteriores, que deverão ser sempre comprovadas, quando exigido.

INADIMPLÊNCIA

11.1 – No caso de não pagamento de 03 (TRÊS) parcelas, consecutivas ou não, quer as estabelecidas inicialmente, quer as alteradas ou criadas posteriormente, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR será previamente notificado no endereço informado no preâmbulo deste CONTRATO, ou no endereço posteriormente informado por escrito, para purgar a mora e liquidar as parcelas devidas, em até 10 (DEZ) dias, contados da data de recebimento da notificação, devendo o pagamento contemplar o valor principal, atualização monetária, multa e juros previstos neste CONTRATO.

11.1.1 – Caso o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR deixe de purgar a mora após o recebimento da notificação referida na cláusula 11.1, a VENDEDORA poderá considerar este CONTRATO inadimplido e rescindindo de pleno direito por culpa exclusiva do COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR, ocasionando aplicação da cláusula penal no valor correspondente ao montante efetivamente pago, nos termos do artigo 412 da Lei n. 10.406/02.

11.1.2 Em caso de desfazimento deste contrato, antes do pagamento integral do preço, mediante distrato ou resolução por inadimplemento, o

COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente a DESENVOLVEDORA, a partir de cada pagamento, delas deduzidas a pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento);

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

ESCRITURAS

12.1. Em até 180 dias após a emissão do HABITE-SE e AVERBAÇÃO DO EMPREENDIMENTO junto ao cartório de registro imobiliário, será lavrado a ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO negociada descrita(s) no item 2 do QUADRO RESUMO, ficando todas as despesas de **ITBI** (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), **escritura** e **registro** já serem pagas pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR.

12.1.2. A escritura da FRAÇÃO IDEAL DE AQUISÇÃO relativa à participação condominial no CONDO-HOTEL, ai ensejando a respectiva unidade autônoma, poderá ser outorgada ao COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR desde que este esteja quite com todas as suas obrigações. Por seu turno, a ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL a ser celebrada com vistas a atribuir a cada um dos condôminos e aos COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR a propriedade sobre suas respectivas unidades autônomas, poderá ser outorgada em até 06 (seis) meses após a expedição do "HABITE-SE" do CONDO-HOTEL, desde que todos os documentos e certidões necessários para tanto estejam disponíveis.

12.2 – Todas as despesas decorrentes das escrituras referidas na cláusula 12.1.2 inclusive taxas, emolumentos, registros, laudêmio, ITBI, dentre outros, serão de responsabilidade do COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR e demais condôminos.

12.3 – Tendo em vista o disposto pela cláusula 12.1.2 a DESENVOLVEDORA informará ao COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR e demais condôminos, com antecedência mínima de 01 (um) mês, as datas em que serão lavradas a ESCRITURA DEFINITIVA DA FRAÇÃO IDEAL DE AQUISIÇÃO e a ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL, com vistas a permitir que COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR se programe para assinatura de tais escrituras na data devida.

12.3.1 – Caso o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR não possa comparecer, na data devida, para assinatura das escrituras referidas nas cláusulas 12.1 e 12.3, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR deverá outorgar à DESENVOLVEDORA instrumento público de procuração que confira todos os poderes necessários para tanto, conforme legislação aplicável.

12.4 – Incorrerá nas penalidades previstas neste CONTRATO o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR que deixar de comparecer na data devida para

lavratura das escrituras referidas nas cláusulas 12.1 e 12.3 ou que deixe de constituir regularmente o procurador para fazê-lo, conforme cláusula 12.3.1.

POSSE

13.1 – Dada a natureza precípua do CONDO-HOTEL e considerando-se a obrigatoriedade de destinação da unidade autônoma à exploração da atividade hoteleira pela empresa administradora, o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR e/ou CONDÔMINO NÃO CUSTEADOR reconhece e declara, para todos os fins, **que não será imitido na posse direta das 98 (noventa e oito) unidades autônomas hoteleiras** após a conclusão das obras e expedição do "habite-se" do empreendimento, na medida em que todas as unidades autônomas serão conjunta e obrigatoriamente utilizadas como "quartos de hotel" para atender a demanda hoteleira em Juazeiro do Norte-Ce. Já as 05 (cinco) lojas comerciais serão entregues aos seus respectivos adquirentes para que estes tomem posse de suas unidades.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

14.1. Antes e depois da averbação da construção do CONDO-HOTEL junto à serventia imobiliária competente, qualquer cessão ou transferência, seja a que título, tempo ou modo for, quer onerosa, quer gratuita, de direitos e/ou obrigações do COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR relativos a este CONTRATO somente poderá ser realizada com a prévia anuência, por escrito, da DESENVOLVEDORA e desde que atendidas, cumulativamente os seguintes requisitos:

a) O cessionário deverá sub-rogar-se, integral e incondicionalmente, em todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR por força deste CONTRATO, bem como aceitar e acatar todas as decisões tomadas pelos demais condôminos nas assembleias de condomínio realizadas até a data em que se aperfeiçoar a cessão contratual;

b) O cessionário deverá aderir, integral e incondicionalmente, aos demais instrumentos contratuais que regulam a estrutura jurídica do CONDO-HOTEL, inclusive à SCP e aos compromissos irretratáveis e irrevogáveis de destinação da unidade autônoma à exploração de atividades hoteleiras.

c) A DESENVOLVEDORA aprove a documentação apresentada pelo cessionário, que deverá comprovar, de modo irrefutável, a sua idoneidade jurídica, econômica e financeira, de modo que seja capaz de assumir todas as obrigações que lhe forem imputadas por força da cessão; e

d) O COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR efetue, previamente, o **pagamento a DESENVOLVEDORA o valor correspondente a 02 (dois) salários mínimos vigente** à época em que se aperfeiçoar a cessão contratual com vistas a remunerar as horas de trabalho que serão incorridas para a análise das informações e documentos referidos na alínea anterior, bem como dos instrumentos contratuais e aditamentos necessários para tanto.

14.2 – Quaisquer negócios jurídicos a ser praticado pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR que envolva sua(s) unidade(s) autônoma(s), inclusive venda, permuta, doação, negociação, cessão, transferência, conferência a capital social, dação em pagamento ou dação em garantia daquela(s) unidade(s) autônoma(s), deverão observar - imperiosamente - os requisitos abaixo, sob pena de ineficácia jurídica do negócio celebrado e sua não oposição à VENDEDORA, aos demais condôminos e ao CONDO-HOTEL:

a) Antes da lavratura da ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL, quaisquer negócios jurídicos referidos na cláusula 14.2 que envolva direitos ou obrigações inerentes à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) dependerão: (i) da prévia anuência escrita da VENDEDORA, que deverá figurar como interveniente-anuente no negócio jurídico a ser celebrado; e (ii) da prévia assinatura, pelo(s) novo(s) titutar(es) dos direitos ou obrigações relativos à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s), dos instrumentos contratuais a serem fornecidos pela VENDEDORA, após pagamento do valor referido na alínea "d" da cláusula 14.1, para formalizar a adesão integral e incondicional do(s) novo(s) titutar(es) dos direitos ou obrigações relativos à(s) futura(s) unidade(s) autônoma(s) a este CONTRATO e à estrutura jurídica do CONDO-HOTEL.

b) Após a lavratura da ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL, quaisquer negócios jurídicos referidos na cláusula 14.2 que envolva direitos ou obrigações inerentes à(s) unidade(s) autônoma(s) dependerão: (i) da prévia ciência escrita da VENDEDORA acerca do negócio jurídico a ser celebrado; e (ii) da prévia assinatura, pelo(s) novo(s) titutar(es) dos direitos ou obrigações relativos à(s) unidade(s) autônoma(s), dos instrumentos contratuais a serem fornecidos pela DESENVOLVEDORA, após pagamento do valor referido na alínea "d" da cláusula 14.1, para formalizar a adesão integral e incondicional do(s) novo(s) titutar(es) dos direitos ou obrigações relativos à(s) unidade(s) autônoma(s) a este CONTRATO e à estrutura jurídica do CONDO-HOTEL.

14.3 – A não observância, pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR ou terceiros, dos requisitos previstos nas cláusulas 14.1e 14.2 implicará na absoluta nulidade jurídica da cessão ou transferência realizada, sem gerar qualquer oponibilidade à DESENVOLVEDORA ou aos demais condôminos, permanecendo o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR sujeito às disposições deste CONTRATO, sujeitando-se ainda o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR às penalidades cabíveis, inclusive rescisão contratual por seu descumprimento.

14.4 – A DESENVOLVEDORA e demais condôminos eximem-se de qualquer responsabilidade relativa ao pagamento de escrituras, custas cartorárias, emolumentos, foros, laudêmios e ITBI ou ITCD, conforme o caso, que incidam sobre a cessões contratuais realizadas, devendo tais pagamentos ser solidariamente realizado pelo cedente e cessionário, sem qualquer benefício de ordem.

CLÁUSULA PENAL

15.1 – Excetuado o disposto pelas cláusulas 7.2, 10.4 e 11.1 a 11.3, em que serão aplicadas as penalidades ou implicações nelas previstas, caso qualquer das Partes viole qualquer outra cláusula deste CONTRATO, e não repare a violação praticada em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data em que for assim notificada, a parte responsável pela violação ficará sujeita a penalidade de **multa diária de R$ 1.000,00 (um mil reais)** devida desde a data da violação praticada até a data de seu efetivo cumprimento, tudo sem embargo do dever de reparar as perdas e danos porventura cabíveis.

CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

16.1 – As Partes acordam, para todos os fins, com respaldo no artigo 474 da Lei n. 10.406/02, que este CONTRATO poderá ser resilido de pleno direito pela DESENVOLVEDORA, não gerando para esta qualquer efeito ou obrigação, tampouco direito de reclamação, de reembolso, de perdas e danos ou de qualquer prejuízo, nas seguintes hipóteses:

a) Se, por motivos alheios à DESENVOLVEDORA, a serventia imobiliária competente não promover os registros ou averbações necessárias para constituição do condomínio sobre o IMÓVEL ou desenvolvimento do CONDO-HOTEL.

b) Se não forem verificadas as condições mercadológicas necessárias para incorporação do CONDO-HOTEL, o que restará configurado se não atingir 70% (setenta por cento) das vendas.

c) Se o IMÓVEL for, parcial ou totalmente, declarado de utilidade pública ou tombado por qualquer órgão público, ou for incluído em processo administrativo ou judicial visando tais declarações, ou se houver a superveniência de ação de usucapião ou servidão que decrete, em definitivo, a indisponibilidade do IMÓVEL.

16.2 – Em se materializando qualquer das condições resolutivas previstas nas alienas da cláusula 16.1, as Partes, em comum acordo, poderão optar por qualquer das seguintes alternativas: (i) permanecer com o IMÓVEL em regime de condomínio civil, sem qualquer devolução de valores pela VENDEDORA/DESENVOLVEDORA, ficando cada Parte com a fração ideal a que fizer jus; ou (ii) o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR abdicar/devolver a fração ideal adquirida sobre o IMÓVEL, chegando as Partes a uma composição quanto ao valor a devolvido pela DESENVOLVEDORA; ou (iii) o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR vender a fração ideal adquirida sobre o IMÓVEL para a DESENVOLVEDORA pelo preço e condições de pagamento entre eles ajustado.

DECLARAÇÕES RECÍPROCAS

17.1 – Estando revestidas de boa-fé, cada Parte reconhece, declara e garante:

a) Está em pleno exercício de suas capacidades para o exercício de direitos e obrigações relacionados a este CONTRATO, não se enquadrando em qualquer das hipóteses previstas nos arts. 3º e 4º da Lei n. 10.406/02, como comprovado pelas Partes, pelas testemunhas que assinam este CONTRATO, bem como pelos seus respectivos assessores jurídicos.

b) Este CONTRATO não importa vício de consentimento, espelha fielmente tudo aquilo o que foi ajustado entre as Partes, que tiveram prévio conhecimento do conteúdo deste CONTRATO e foram bem assessoradas por seus patronos, sendo que entenderam perfeitamente todas as disposições deste CONTRATO e os efeitos jurídicos dele decorrentes.

c) Conhece a regra contida no art. 157 da Lei n. 10.406/02 (lesão de direitos), não se caracterizando a presente contratação qualquer fato, ato ou obrigação que implique lesão;

d) Não está em estado de perigo ou coação, nem incorre em erro, ignorância, dolo, fraude contra credores ou qualquer situação que impacte, limite ou inviabilize este CONTRATO;

e) As prestações assumidas por forca deste CONTRATO são proporcionais à sua condição econômico-financeira;

f) Guardará na execução deste CONTRATO os princípios da probidade e da boa-fé, presentes também na sua negociação e na sua celebração;

g) Está ciente das circunstâncias e regras que norteiam o negócio jurídico celebrado e conhece perfeitamente as obrigações que lhes competem por força deste CONTRATO, notadamente no que se refere à obrigatoriedade de adesão às regras relativas ao condomínio, às regras relativas à estrutura jurídica do CONDO-HOTEL, às regras relativas à destinação da unidade autônoma para fins hoteleiros e às regras relativas à limitação de uso da unidade autônoma pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR.

h) A celebração deste CONTRATO e o cumprimento das obrigações nele previstas não importam violação, infração e inadimplemento de qualquer outro negócio jurídico, tampouco resultará na criação de quaisquer ônus, restrições, gravames ou penalidades para qualquer das Partes.

17.2 – As Partes são responsáveis pela veracidade, qualidade, atualização e conteúdo das declarações constantes nos parágrafos anteriores da cláusula 17.1, respondendo ainda por eventuais prejuízos, perdas e lucros cessantes ocasionados pela apresentação de declarações inverídicas.

DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 – São partes integrantes e indissociáveis deste CONTRATO o **QUADRO RESUMO** constante no preâmbulo, bem como todos os anexos referidos nas cláusulas anteriores.

18.2 – Este CONTRATO regula os direitos e obrigações das Partes quanto ao negócio ora celebrado, ficando sem efeito qualquer acordo verbal ou escrito porventura negociado entre as Partes em data anterior a este CONTRATO e que digam respeito ao seu objeto ou ao IMÓVEL, às futuras unidades autônomas ou ao CONDO-HOTEL.

18.3 – Quaisquer alterações a este CONTRATO somente terão eficácia e validade se realizadas por aditamentos escritos, que passarão a integrar este CONTRATO para todos os fins, ficando acordado que aditamentos verbais não obrigam as Partes, sendo considerados como inexistentes para fins deste CONTRATO.

18.4 – As Partes declaram e reconhecem que este CONTRATO é celebrado com cláusula "ad corpus", nos termos do artigo 500, §3º, da Lei n. 10.406/02, de modo que nenhuma das Partes poderá exigir a repactuação ou cancelamento da permuta caso seja observada diferença de área inferior a 5% (cinco por cento) dos bens permutados.

18.5 – Para a prática, pela DESENVOLVEDORA em nome do COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR, de atos relacionados ao negócio jurídico objeto deste CONTRATO, deverá o COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR outorgar procurações, públicas ou privadas, conforme o caso, em até 5 (cinco) dias, contados da data em que for assim notificado para fazê-lo, com vistas a viabilizar o disposto nesta cláusula.

18.6 – Os direitos das Partes em relação a este CONTRATO são cumulativos e não alternativos. Qualquer tolerância, por quaisquer das Partes, de eventuais ações ou omissões da outra Parte será considerada mera liberalidade, não implicando novação ou renúncia ao direito da Parte de exigir da outra o cumprimento deste CONTRATO.

18.7 – As notificações que envolvam as Partes deverão ser encaminhadas para os endereços que constam no preâmbulo deste CONTRATO, sempre por escrito, mediante carta registrada com aviso de recebimento (AR), ou mediante protocolo, ou mediante vias cartorárias ou judiciais, desde que, em qualquer caso, seja possível comprovar o efetivo envio e o recebimento da notificação.

18.7.1 – As Partes se obrigam a comunicar, tempestivamente e por escrito, qualquer mudança de seus endereços, sob pena de serem consideradas válidas as notificações porventura enviadas para os endereços informados no preâmbulo deste CONTRATO (ou seus aditivos).

18.8 – Por este CONTRATO, os Srs. FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO, portador do RG (SSP/PB) n. 637.027 e do CPF n. 250.937.544-04, PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, portador do RG (SSP/PB) n. 2.898.875 e do CPF n. 052.912.444-02 na condição de sócios da DESENVOLVEDORA e manifestam suas respectivas anuências quanto à venda, ao COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR , de fração ideal do

IMÓVEL referida item 2 do Quadro Resumo e na cláusula 3.1, bem como renunciam expressamente a qualquer direito de preferência para aquisição daquela fração ideal.

18.9 – Este CONTRATO é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, dele não podendo as Partes desistir ou se arrepender, ficando expressamente consignado que este CONTRATO vincula e desde já produz efeitos entre as Partes e seus respectivos herdeiros ou sucessores (seja a que título for), independentemente de qualquer ratificação ou qualquer outra manifestação de vontade.

18.10 –As Partes elegem, com exclusividade, o foro da Comarca de Juazeiro do Norte-CE para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias que envolvam este CONTRATO, com renúncia a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustados e contratados, as Partes firmam este CONTRATO em 02 (duas) vias de igual teor e conteúdo, na presença das testemunhas, para a produção dos efeitos jurídicos daí decorrentes.

Juazeiro do Norte-CE, _____/_____/_____

_____

COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR

_____

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA.

Testemunhas:

1)

RG:
CPF:

2)

RG:
CPF:

ANEXO F - TERMO DE ADESÃO A SCP

(consta a partir da página seguinte)

TERMO DE ADESÃO AO CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO

Nome:_____

Nacionalidade: _____ Estado civil: _____

Profissão:_____ RG: _____ CPF_____

End: _____

Cidade:_____Estado: _____CEP: _____

Tel: _____Data de nascimento: _____

E-mail: _____

Unidade(s) Autônoma(s) Hoteleira(s)**:** _____

Por meio do presente instrumento, o sócio participante acima identificado declara para todos os fins e efeitos de direito, que:

i. recebi cópia do instrumento de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("Sociedade");

ii. tenho ciência que a Sócia Ostensiva é a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.969.653/0001-40 ("Sócia Ostensiva");

iii. tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes na Minuta do Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação ("Contrato da SCP"), a ser celebrado entre a Sócia Ostensiva e os Sócios Participantes, que serão todos os proprietários de Unidades Autônomas do empreendimento EQ Connect Hotel Juazeiro, o qual eu me incluo;

iv. tenho pleno conhecimento e aceito os termos e condições constantes no Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hotelaria ("Contrato para Operação"), firmado entre a Operadora Hoteleira e a Sócia Ostensiva;

v. tenho pleno conhecimento do conteúdo do Prospecto da Oferta pública de Distribuição De Contratos De Investimento Coletivo (CIC), com especial atenção à sessão VII - "Fatores de Risco" (pág. 37 em diante do Prospecto Preliminar Da Oferta Pública De Distribuição De Contratos De Investimento Coletivo), bem como de todos os documentos que compõem o CIC.

vi. tenho pleno conhecimento e aceito que a Sócia Ostensiva não atuará como Operadora Hoteleira do EQ Connect Hotel Juazeiro, para esta função designou a Nord Hotels mediante celebração do Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hotelaria ("Contrato para Operação");

vii. me comprometo a aderir à referida SCP, assinando o Contrato De Sociedade Em Conta De Participação após a finalização da construção do EQ Connect Hotel Juazeiro;

viii. concordo e me obrigo a cumprir e respeitar o Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, transferindo a posse de minha parte(s) ideal(is) de unidades autônoma(s) para ser(em) explorada(s), pela Operadora, em conjunto com outras unidades autônomas do EQ Connect Hotel Juazeiro, nos termos previstos em referidos instrumentos;

ix. autorizo que minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s) seja(m) vistoriada(s) e recebida(s) pela Operadora ou empresa por ela indicada, assim como tenho(temos) conhecimento de que a responsabilidade das referidas empresas: (a) é limitada à constatação de eventuais defeitos aparentes e de fácil constatação, os quais deverão ser apontados e reclamados junto à Construtora que, nessa condição, é a responsável por saná-los; e (b) não se estende à verificar se a Incorporadora cumpriu com suas obrigações legais à época de entrega da(s) unidade(s) autônoma(s), atributo esse que me é exclusivo;

x. tenho conhecimento e concordo que, em caso de distrato, rescisão, cessão ou qualquer forma de sucessão envolvendo minha(s) parte(s) ideal(is) de unidade(s) autônoma(s), estarei automaticamente desvinculado de qualquer relação jurídica relativa à Sociedade (salvo eventuais débitos que eu possua, que deverão ser por mim adimplidos) e ao Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, observado que, no caso de distrato da cessão da(s) unidade(s) autônoma(s) do EQ Connect Hotel Juazeiro, rescisão ou resolução por inadimplência com relação aos pagamentos dela decorrentes, ou qualquer outro ato que acarrete a não transferência definitiva da propriedade da(s) minha(s) unidade(s) autônoma(s), implicará a transferência automática da minha(nossa) participação na Sociedade para a Incorporadora, a fim de que esta possa proceder com a nova venda da(s) unidade(s) autônoma(s) em questão;

xi. tenho ciência que é vedada a transferência da condição de Sócio Participante sem a alienação da respectiva parte ideal de unidade autônoma ou sem a promessa de sua alienação em caráter irrevogável e irretratável.

xii. tenho ciência que, como condição de transferência de minha unidade(s) autônoma(s), juntamente com o instrumento que celebrá-la, deverá ser firmado Termo de Adesão, onde o adquirente irá assumir minha posição de Sócio Participante junto à Sociedade.

xiii. Tenho ciência que todas as comunicações relativas ao presente termo, deverão ser enviadas aos seguintes endereços e pessoas, priorizando a comunicação através de e-mails:

para a Sócia Ostensiva:

Ao Sr. Paulo Victor Lacerda de Assis
Endereço: Av. Aluízio Franca 44, sala 01, Manaíra, João Pessoa, Paraíba.
e-mail: eqempreendimentos@eqcomvc.com.br

Para fins de recebimento dos resultados da Sociedade, indico (indicamos) a conta bancária abaixo:

Titular: _____

CPF/CNPJ: _____

Banco: _____

Agência: _____

Conta corrente: _____

João Pessoa, _____ de _____ de 20_____.

_____

Sócio Participante
Nome completo:
CPF:

ANEXO G - ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONSTRUÇÃO

(consta a partir da página seguinte)

HOTEL CONNECT

LOCAL: JUAZEIRO DO NORTE - CE

FONTE DE DADOS: SINAPI E COMPOSIÇÕES PINI, SEINFRA CE

RESPONSÁVEL PELO ORÇAMENTO: Eng. Jorge Guimarães

QUADRO DE RESUMO GERAL

DATA BASE: 01/02/2025

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	TOTAL GERAL		%
01.001	**SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS**	**R$**	**2.825.583,36**	**18,25%**
01.001.001	Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. Topográficos, sondagem, licenças e pcmat)	R$	371.500,00	2,40%
01.001.002	Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	R$	334.278,47	2,16%
01.001.003	Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	R$	4.267,99	0,03%
01.001.004	Manutenção canteiro/consumo	R$	168.375,00	1,09%
01.001.005	Controle tecnológico	R$	2.442,31	0,02%
01.001.006	Gestão de resíduos	R$	93.000,00	0,60%
01.001.007	Gestão da qualidade	R$	14.460,93	0,09%
01.001.008	Segurança do trabalho/ epi's e epc's	R$	297.497,49	1,92%
01.001.009	Transportes máquinas e equipamentos	R$	313.676,17	2,03%
01.001.010	Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	R$	1.226.085,00	7,92%
01.002	**TRABALHOS EM TERRA**	**R$**	**46.523,47**	**0,30%**
01.003	**INFRAESTRUTURA - FUNDAÇÕES**	**R$**	**458.042,14**	**2,96%**
01.003.002	Estacas Profundas	R$	345.240,26	2,2298%
01.003.003	Fundações Diretas	R$	112.801,88	0,7286%
01.004	**SUPERESTRUTURA**	**R$**	**910.691,48**	**5,88%**
01.005	**ALVENARIA DE VEDAÇÃO**	**R$**	**633.234,52**	**4,09%**
01.005.001	Alvenarias Externas	R$	220.158,30	1,42%
01.005.002	Alvenarias Internas	R$	413.076,22	2,67%
01.007	**IMPERMEABILIZAÇÃO**	**R$**	**147.401,15**	**0,95%**
01.008	**REVESTIMENTOS GERAIS**	**R$**	**1.559.758,46**	**10,07%**
01.008.001	Revest. Paredes Externas	R$	850.560,69	5,49%
01.008.002	Revest. Paredes Internas	R$	534.469,70	3,45%
01.008.003	Revest. Forro	R$	174.728,07	1,13%
01.009	**PINTURA**	**R$**	**359.405,29**	**2,32%**
01.009.001	Pintura do Forro	R$	92.139,77	0,60%
01.009.002	Pintura Paredes Internas	R$	248.114,92	1,60%
01.009.003	Pintura Paredes Externas	R$	1.608,48	0,01%
01.009.004	Pintura em Esquadrias de Ferro e Madeira	R$	5.128,99	0,03%
01.009.005	Pintura dos Pisos	R$	12.413,13	0,08%
01.010	**PAVIMENTAÇÃO**	**R$**	**667.631,56**	**4,31%**
01.010.001	Pavimentação Interna	R$	502.382,05	3,24%
01.010.002	Pavimentação Externa	R$	129.060,62	0,83%
01.010.004	Paisagismo	R$	36.188,89	0,23%
01.011	**ESQUADRIAS/FERRAGENS/VIDROS**	**R$**	**937.004,80**	**6,05%**
01.011.001	Esquadrias em Madeira	R$	150.366,65	0,97%
01.011.002	Esquadrias em Aluminio	R$	538.347,75	3,48%
01.011.003	Esquadrias em Ferro	R$	72.924,75	0,47%
01.011.004	Ferragens	R$	175.365,65	1,13%

HOTEL CONNECT

LOCAL: JUAZEIRO DO NORTE - CE

FONTE DE DADOS: SINAPI E COMPOSIÇÕES PINI, SEINFRA CE

RESPONSÁVEL PELO ORÇAMENTO: Eng. Jorge Guimarães

QUADRO DE RESUMO GERAL

DATA BASE: 01/02/2025

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	TOTAL GERAL	%
01.012	**INSTALAÇÃO DE HIDRÁULICA**	**R$ 200.351,98**	**1,29%**
01.013	**INSTALAÇÃO SANITÁRIA/ DRENAGEM**	**R$ 104.591,05**	**0,68%**
01.014	**METAIS/LOUÇAS/BALCÕES**	**R$ 398.237,60**	**2,57%**
01.015	**INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO**	**R$ 164.200,33**	**1,06%**
01.016	**INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, LÓGICA, AUTOMAÇÃO,**	**R$ 1.013.370,81**	**6,55%**
01.016.001	Elétrica	R$ 401.176,17	2,59%
01.016.002	Telefônica/TV	R$ 107.807,67	0,70%
01.016.003	Cabeamento Estruturado	R$ 99.419,23	0,64%
01.016.004	Automação	R$ 76.592,13	0,49%
01.016.005	Sonorização	R$ 62.879,25	0,41%
01.016.006	Luminárias	R$ 265.496,36	1,71%
01.017	**INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO**	**R$ 165.080,13**	**1,07%**
01.018	**INSTALAÇÃO DE GÁS**	**R$ 8.608,61**	**0,06%**
01.019	**EQUIPAMENTOS**	**R$ 884.638,42**	**5,71%**
01.020	**DIVERSOS**	**R$ 3.998.661,75**	**25,83%**
01.020.001	limpezas e obra de arte, sinalização	R$ 220.372,74	1,42%
01.020.002	Eletrodomesticos	R$ 763.500,00	4,93%
01.020.003	Mobiliário	R$ 155.617,51	1,01%
01.020.004	Utensílios	R$ 222.900,00	1,44%
01.020.005	Marcenaria da Área Comum e dos Apartamentos	R$ 1.322.135,00	8,54%
01.020.006	Cama, mesa e Banho	R$ 1.099.136,50	7,10%
01.020.007	capital de giro	R$ 215.000,00	1,39%
TOTAL GERAL		**R$ 15.483.016,91**	**100,00%**

ÁREA PRIVATIVA (m²)		**2.482,23**
CUSTOS MATERIAIS ESPECIAIS PARA O HOTEL (mobiliario, equipamentos, utensilios, etc)	**R$ 3.424.697,70**	
CUSTO DA OBRA	**R$ 12.058.319,21**	
PREÇO DA CONSTRUÇÃO POR AREA PRIVATIVA (custo da obra / área)	**R$ 4.857,86**	
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO POR AREA PRIVATIVA (total geral / área)	**R$ 6.237,54**	

ANEXO H – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(consta a partir da página seguinte)

Ao Cartório MACHADO
2º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DA COMARCA DE JUAZEIRO DO NORTE - CE

EDIFÍCIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO PRO-DIVISO, DESTINAÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Como instituidores e proprietários, **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, **CNPJ – 53.969.653/0001-40**, com sede à Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900, sala 02, bairro de Lagoa Seca, nesta cidade de Juazeiro do Norte no estado do neste ato representada conforme seu contrato social pelos administradores: **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de Pombal/PB, maior, nascido em 03/06/1961, empresário, inscrito no CPF sob nº 250.937.544-04 e RG nº 637.027 SSP/PB, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro 881, apto 1002, Manaíra – CEP: 58038-182 – João Pessoa - Paraíba; **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS**, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascido em 20/06/1986, empresário, inscrito no CPF sob nº 052.912.444-02 e RG nº 2.898.875 SSP/PB, residente e domiciliado à Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – Paraíba CEP- 58.102-149, e **NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascida em 03/11/1990, empresaria, inscrita no CPF sob nº 087.492.544-48 e RG nº 3.373.534 SSP/PB, residente e domiciliada à Av José Jardim 411, apto 1604, Ipês – João Pessoa – Paraíba, CEP- 58028-160 doravante denominados de "DESENVOLVEDORES" e "PROPRIETÁRIOS", RESOLVEM firmar o presente negócio jurídico para o seguinte fim: - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - PRIMEIRO: Os INSTITUIDORES são proprietários, titulares do domínio pleno e posse, do imóvel urbano, sito como terreno próprio sob nº 1600, 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, desta cidade de Juazeiro do Norte/CE, cadastrado na SEFIN/PMJN nº 01.22.034.0292.00000 (o "IMÓVEL"). No aludido IMÓVEL será edificado o **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, edificação que resultará em condomínio edilício de uso hoteleiro e comercial, aprovado pela Prefeitura da Cidade de Juazeiro do Norte, com as características descritas a seguir:

1) TERRÉO – O pavimento térreo é composto de 05 (cinco) unidades comerciais denominadas Salas 1 a 5, além de 30 (trinta) vagas de garagem rotativas para veículos de pequeno porte, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, administração, guarda volumes, lobby, restaurante, wc PCD, wc masculino, wc feminino, área para higienização de louças, cozinha, estoque, área destinada a medidores, área destinada ao lixo, área destinada ao gás, acesso Social, rampa para acesso veicular, solo permeável e local destinado à obra de arte.

2) PAVIMENTOS TIPO – No total teremos 07 (sete) andares de pavimentos tipo, contendo a seguinte descrição:

2.1) O 1° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 101 ao Studio 114, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, 04 (quatro) áreas técnicas coletivas, 01 (um) wc feminino, 01 (um) wc masculino, jardineira, piscina, deck, rampa de acesso ao deck, laje impermeabilizada e circulação descoberta.

2.2) O 2° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 201 ao Studio 214, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, 02 (duas) áreas técnicas coletivas e laje impermeabilizada.

2.3) O 3° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 301 ao Studio 314, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

2.4) O 4° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 401 ao Studio 414, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

2.5) O 5° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 501 ao Studio 514, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, 02 (duas) áreas técnicas coletivas e laje impermeabilizada.

2.6) O 6° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 601 ao Studio 614, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

2.7) O 7° pavimento tipo é composto de 14 (quatorze) unidades autônomas denominadas como Studio 701 ao Studio 714, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, circulação, rouparia, DML, e 03 (três) áreas técnicas coletivas.

3) COBERTA - Constituído de laje impermeabilizada do reservatório superior, laje impermeabilizada da edificação e barrilete.

4.0 - UNIDADES AUTÔNOMAS

4.1) A unidade autônoma identificada como Studio 101 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	27,11	m²
ÁREA REAL TOTAL	27,11	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	27,77	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01089	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	21,56	m²

4.2) A unidade autônoma identificada como Studio 102 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,49	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,49	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,15	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00947	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,75	m²

4.3) A unidade autônoma identificada como Studio 103 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,52	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,52	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,18	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00948	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,77	m²

4.4) A unidade autônoma identificada como Studio 104 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	24,82	m²
ÁREA REAL TOTAL	24,82	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,48	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00999	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	19,78	m²

4.5) A unidade autônoma identificada como Studio 105 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	31,99	m²
ÁREA REAL TOTAL	31,99	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	32,65	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01280	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	25,35	m²

4.6) A unidade autônoma identificada como Studio 106 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,50	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,50	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,16	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00947	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,76	m²

4.7) A unidade autônoma identificada como Studio 107 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,50	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,50	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,16	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00947	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,76	m²

4.8) A unidade autônoma identificada como Studio 108 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,24	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,24	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,90	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01016	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	20,11	m²

4.9) A unidade autônoma identificada como Studio 109 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,69	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,69	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,35	m²

COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00916	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,13	m²

4.10) A unidade autônoma identificada como Studio 110 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,76	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,76	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,42	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00879	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,41	m²

4.11) A unidade autônoma identificada como Studio 111 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,38	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,38	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,04	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00903	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,89	m²

4.12) A unidade autônoma identificada como Studio 112 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,33	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,33	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,99	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00901	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,85	m²

4.13) A unidade autônoma identificada como Studio 113 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,81	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,81	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,47	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00881	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,45	m²

4.14) A unidade autônoma identificada como Studio 114 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,31	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,31	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,97	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01018	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	20,16	m²

4.15) A unidade autônoma identificada como Studio 201/501 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	24,61	m²
ÁREA REAL TOTAL	24,61	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,27	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00991	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	19,62	m²

4.16) A unidade autônoma identificada como Studio 202/502 apresenta as seguintes características:DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.17) A unidade autônoma identificada como Studio 203/503 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,60	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,60	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,26	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00873	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,28	m²

4.18) A unidade autônoma identificada como Studio 204/504 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,33	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,33	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,99	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00901	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,85	m²

4.19) A unidade autônoma identificada como Studio 205/505 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	28,75	m²
ÁREA REAL TOTAL	28,75	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	29,41	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01153	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	22,83	m²

4.20) A unidade autônoma identificada como Studio 206/506 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²

ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.21) A unidade autônoma identificada como Studio 207/507 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,50	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,50	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,16	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00869	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,20	m²

4.22) A unidade autônoma identificada como Studio 208/508 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,41	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,41	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,07	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00944	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,69	m²

4.23) A unidade autônoma identificada como Studio 209/509 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,69	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,69	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,35	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00916	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,13	m²

4.24) A unidade autônoma identificada como Studio 210/510 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,76	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,76	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,42	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00879	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,41	m²

4.25) A unidade autônoma identificada como Studio 211/511 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,38	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,38	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,04	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00903	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,89	m²

4.26) A unidade autônoma identificada como Studio 212/512 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,33	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,33	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,99	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00901	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,85	m²

4.27) A unidade autônoma identificada como Studio 213/513 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,81	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,81	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,47	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00881	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,45	m²

4.28) A unidade autônoma identificada como Studio 214/514 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,22	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,22	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,88	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01015	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	20,09	m²

4.29) A unidade autônoma identificada como Studio 301/601 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,28	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,28	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,94	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01017	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	20,14	m²

4.30) A unidade autônoma identificada como Studio 302/602 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.31) A unidade autônoma identificada como Studio 303/603 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,60	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,60	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,26	m²

COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00873	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,28	m²

4.32) A unidade autônoma identificada como Studio 304/604 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,64	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,64	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,30	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00914	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,09	m²

4.33) A unidade autônoma identificada como Studio 305/605 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	28,51	m²
ÁREA REAL TOTAL	28,51	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	29,17	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01144	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	22,65	m²

4.34) A unidade autônoma identificada como Studio 306/606 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.35) A unidade autônoma identificada como Studio 307/607 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²

ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.36) A unidade autônoma identificada como Studio 308/608 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,82	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,82	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,48	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00881	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,45	m²

4.37) A unidade autônoma identificada como Studio 309/609 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,48	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,48	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,14	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00947	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,74	m²

4.38) A unidade autônoma identificada como Studio 310/610 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,76	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,76	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,42	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00879	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,41	m²

4.39) A unidade autônoma identificada como Studio 311/611 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,38	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,38	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,04	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00903	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,89	m²

4.40) A unidade autônoma identificada como Studio 312/612 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,33	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,33	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,99	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00901	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,85	m²

4.41) A unidade autônoma identificada como Studio 313/613 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,81	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,81	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,47	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00881	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,45	m²

4.42) A unidade autônoma identificada como Studio 314/614 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,22	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,22	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,88	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01015	

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	20,09	m²

4.43) A unidade autônoma identificada como Studio 401/701 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,06	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,06	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,72	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01009	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	19,97	m²

4.44) A unidade autônoma identificada como Studio 402/702 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.45) A unidade autônoma identificada como Studio 403/703 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,32	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,32	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	21,98	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00862	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,07	m²

4.46) A unidade autônoma identificada como Studio 404/704 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,83	m²

ÁREA REAL TOTAL	23,83	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,49	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00960	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	19,01	m²

4.47) A unidade autônoma identificada como Studio 405/705 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	28,48	m²
ÁREA REAL TOTAL	28,48	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	29,14	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01143	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	22,63	m²

4.48) A unidade autônoma identificada como Studio 406/706 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,58	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,58	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,24	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00872	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,27	m²

4.49) A unidade autônoma identificada como Studio 407/707 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,38	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,38	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,04	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00864	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,11	m²

4.50) A unidade autônoma identificada como Studio 408/708 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,93	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,93	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,59	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00886	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,54	m²

4.51) A unidade autônoma identificada como Studio 409/709 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,51	m²
ÁREA REAL TOTAL	23,51	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	24,17	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00948	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	18,77	m²

4.52) A unidade autônoma identificada como Studio 410/710 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,76	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,76	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,42	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00879	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,41	m²

4.53) A unidade autônoma identificada como Studio 411/711 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto e 01 (um) wc. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,38	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,38	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	23,04	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00903	

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,89	m²

4.54) A unidade autônoma identificada como Studio 412/712 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	22,33	m²
ÁREA REAL TOTAL	22,33	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,99	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00901	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,85	m²

4.55) A unidade autônoma identificada como Studio 413/713 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	21,81	m²
ÁREA REAL TOTAL	21,81	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	22,47	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,00881	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	17,45	m²

4.56) A unidade autônoma identificada como Studio 414/714 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,22	m²
ÁREA REAL TOTAL	25,22	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	25,88	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01015	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	20,09	m²

4.57) A unidade autônoma identificada como Loja 101 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	43,47	m²
ÁREA REAL TOTAL	43,47	m²

ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	44,13	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01731	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	34,27	m²

4.58) A unidade autônoma identificada como Loja 102 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	41,42	m²
ÁREA REAL TOTAL	41,42	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	42,08	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01650	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	32,67	m²

4.59) A unidade autônoma identificada como Loja 103 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	41,92	m²
ÁREA REAL TOTAL	41,92	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	42,58	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01670	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	33,06	m²

4.60) A unidade autônoma identificada como Loja 104 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	41,92	m²
ÁREA REAL TOTAL	41,92	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	42,58	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01670	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	33,06	m²

4.61) A unidade autônoma identificada como Loja 105 apresenta as seguintes características:

DEPENDÊNCIAS: Constituído de 01 (um) quarto, 01 (um) wc e área técnica. A unidade autônoma não

possui vaga de garagem privativa.

ÁREA PRIVATIVA REAL	43,47	m²
ÁREA REAL TOTAL	43,47	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	3,28	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	44,13	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,01731	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	34,27	m²

DISPONIBILIDADE - SEGUNDO: Os INSTITUIDORES declaram expressamente, e sob as penas da lei, que o IMÓVEL acima especificado se encontra absolutamente livre e desembaraçado de ônus ou gravames de qualquer espécie ou natureza, livre de dúvidas, dívidas e litígios, sem cláusulas restritivas de direito limitado de terceiros. - DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO ESPECIAL PRO-DIVISO – TERCEIRO - Os INSTITUIDORES resolvem, neste ato, por livre e espontânea vontade, instituir sobre o IMÓVEL o condomínio especial pro-diviso, dividindo-o em 05(cinco) lojas comerciais e 98 (noventa e oito) unidades hoteleiras, somando 103 (cento e três) frações ou quotas partes ideais, que corresponderão a 103 (cento e três) unidades autônomas, distribuídas em único bloco, composto único, de 7 (sete) pavimentos conforme descrito acima.
PARÁGRAFO ÚNICO - Os INSTITUIDORES declaram, sob as penas da lei, que as aludidas 05(cinco) lojas comerciais e 98 (noventa e oito) unidades hoteleiras, somando 103 (cento e três) frações ou quotas partes ideais do IMÓVEL se acham inteiramente livres e desembaraçadas de quaisquer direitos reais limitados de terceiros, de penhora, de arrestos ou sequestros, de citações de ações reais e pessoais ou reipersecutórias, de dívidas fiscais ou parafiscais, ou de fato outro que limite a sua titularidade ou disposição. - DA DESTINAÇÃO – QUARTO - Que no IMÓVEL será edificado o **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, destinado exclusivamente à atividade de hotelaria e comercial, conforme acima descrito e caracterizado. - DECLARAÇÃO FINAL – QUINTO – Os INSTITUIDORES declaram que a presente instituição de condomínio não se trata de incorporação imobiliária direta e que não poderá comercializar unidades em construção na condição de incorporador, salvo se previamente registrado o memorial de incorporação. - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – SEXTO - Que o **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO** após a Assembleia de Instalação do Condomínio Edilício, reger-se-á pela seguinte convenção de condomínio:

CAPÍTULO PRIMEIRO
DA DISCRIMINAÇÃO DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO

Artigo 1°. O **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO** se constitui de um condomínio edilício regulado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (Lei Federal n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002), nos moldes previstos para um conjunto de edificações, conforme o artigo 8° da Lei n° 4.591, de 16/12/1964, compondo-se de (i) partes de propriedade exclusiva, denominadas Unidades Autônomas ("Unidades Autônomas") e (ii) partes de propriedade comum a todos os condôminos ("Partes Comuns" ou "Áreas Comuns"), que são aquelas definidas no artigo 1.331, parágrafo 2°, do Código Civil, e que são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade. Artigo 2°. São partes de propriedade comum, a título exemplificativo: o terreno onde está localizado o EMPREENDIMENTO, a parte do terreno exclusivo de cada setor; a estrutura

das edificações(as fundações, as colunas, as vigas e os pisos de concreto armado); os telhados e paredes externas das edificações (exclusive as internas das unidades autônomas que não dividam com outras unidades ou com partes comuns); as fachadas e seus ornamentos das edificações do setor; rede interna de distribuição de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade (exclusive aquelas integrantes da rede interna das unidades autônomas) das edificações do setor; os condutores de águas pluviais e ramais de eletricidade destinados a dependências de uso comum das edificações do setor; os elevadores, seus poços, bases, motores, acessórios e casas de máquinas; as caixas e reservatórios d'água das edificações do setor; dutos de insuflação e exaustão; compartimentos de medidores de água, luz, força, telefones e respectivas tubulações e condutores primários, e gerador das edificações do setor; halls e circulações comuns em todos os pavimentos das edificações do setor; dependências localizadas nos andares subsolo e térreo, assim como fora das áreas de projeção do setor, mas situadas dentro da parte de terreno de seu uso exclusivo, tais como as áreas de circulação viária e as áreas de jardim e de circulação de pedestres e demais equipamentos. Parágrafo Primeiro: O condomínio, conforme projeto arquitetônico já aprovado, terá 30 (trinta) vagas estacionamento coletivo. Parágrafo Segundo: Observando-se as normas técnicas brasileiras, contidas na NBR, coerentemente com a classificação das Partes Comuns, as suas correspondentes áreas foram apropriadas às Unidades Autônomas como áreas de divisão proporcional entre todas as unidades. Artigo 3º. Todas as 98 (noventa e oito) Unidades Autônomas do hotel são partes de propriedade exclusiva integrantes do condomínio do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, serão constituídas de quarto e bwc e as 05 (cinco) lojas comerciais possuirão as dimensões e frações ideais de terrenos constantes no Quadro de NBR a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo Único. A titularidade sobre Unidades Autônomas, seja na qualidade de proprietária, promissária compradora, cessionária de direitos aquisitivos ou de qualquer outro direito que lhe atribua o direito de uso, gozo e fruição sobre Unidades Autônomas, qualifica a respectiva pessoa como condômino do Condomínio ("Condômino"), vinculando-a aos termos da presente Convenção.

CAPÍTULO SEGUNDO
DA DESTINAÇÃO DO CONDOMÍNIO, DAS ÁREAS COMUNS E DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Artigo 4º. O **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, destina-se exclusivamente à exploração de atividades de natureza hoteleira para as suas 98 (noventa e oito) unidades, caracterizada pela prestação de serviços de hospedagem e aqueles que lhes sejam acessórios, de modo que a totalidade das Unidades Autônomas e respectivas Áreas Comuns serão destinadas especificamente para o exercício dessas atividades as quais serão realizadas por uma única Rede Hoteleira. Já as 05 (cinco) lojas comerciais poderão ter outra finalidade que não seja a atividade hoteleira sem, no entanto, suas atividades conflitarem com os interesses do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**. Parágrafo Primeiro. Por conta da destinação do EMPREENDIMENTO para exploração de atividade hoteleira, por meio da operação de todas as Unidades Autônomas e das Áreas Comuns afetas a essa atividade por uma única Rede Hoteleira, é característica essencial do Condomínio a existência de uma comunhão de interesses entre todos os Condôminos, que impõe que todas as Unidades Autônomas sejam exploradas de forma conjunta, sob a operação da Rede Hoteleira, nos termos desta Convenção. Parágrafo Segundo. A DESENVOLVEDORA escolheu a Rede Hoteleira que irá gerir o EMPREENDIMENTO hoteleiro, decisão esta que vincula e obriga todos os demais Condôminos de forma uniforme para todos eles. Artigo 5º. As áreas comuns previamente delimitadas do **EQ CONNECT HOTEL**

JUAZEIRO poderão ter seu uso cedido para exploração por terceiros, incluindo a Rede Hoteleira, a título gratuito ou oneroso, a fim de prestar serviços hoteleiros ou aqueles que lhe sejam acessórios. Parágrafo Primeiro. A exploração de área comum por terceiros deverá ser autorizada pela empresa DESENVOLVEDORA e empresa Operadora do Hotel, e, caso essa exploração não seja feita diretamente pelo condomínio ou por meio da Rede Hoteleira, deverá ela também anuir com a exploração, para o fim de garantir e fiscalizar a adequação do serviço prestado ao padrão dos serviços hoteleiros oferecidos no EMPREENDIMENTO. Parágrafo Segundo. Toda e qualquer renda auferida pela cessão onerosa de áreas comuns do condomínio, desde que não estejam cedidas à Rede Hoteleira, será ao Condomínio revertida para custear as despesas condominiais e formar os fundos de reserva. Com relação às áreas comuns cedidas à Rede Hoteleira, a renda auferida será revertida aos Condôminos de acordo com o que for acordado em contrato específico firmado com a Rede Hoteleira. Artigo 6º. Todas as Unidades Autônomas do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO** com exceção das 05 (cinco) lojas, serão exclusivamente utilizadas como meios de hospedagem, operadas por uma única Rede Hoteleira, para o fim de explorá-las para prestação de serviços hoteleiros. Parágrafo único. Com exceção das 05(cinco) lojas, é vedada aos Condôminos a utilização direta de suas Unidades Autônomas, sendo que a posse direta sobre todas elas ficará sob a titularidade exclusiva da Rede Hoteleira. Caso o Condômino queira utilizar uma Unidade Autônoma será tratado como um cliente da Rede Hoteleira, com quem deverá estabelecer contrato particular e dissociado da relação condominial, ficando sujeito às normas e preços de utilização estabelecidos pela Rede Hoteleira para seus clientes e sendo-lhe alocada a Unidade Autônoma que estiver disponível quando da utilização.

CAPÍTULO TERCEIRO
DA CONTRATAÇÃO DA REDE HOTELEIRA E DA ADMINISTRADORA

Artigo 7º. Em razão da destinação hoteleira do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, os Condôminos deverão contar com uma empresa que seja detentora de marca de rede hoteleira com padrões e atuação nacional ("Rede Hoteleira"). Parágrafo Primeiro. Fica desde já estabelecido, como condição essencial deste Condomínio, que existe entre todos os 98 (noventa e oito) Condôminos do hotel uma comunhão de interesses na exploração comum do todo composto pelo EMPREENDIMENTO, de maneira conjunta e uniforme, de modo que a realização dos serviços hoteleiros deverá sempre ficar a cargo de uma única Rede Hoteleira, por meio de uma estrutura jurídica que lhe assegure a posse de todas as Unidades Autônomas, para que em conjunto sejam elas utilizadas como meio de hospedagem, assim como das Partes Comuns necessárias para prestação dos serviços hoteleiros. Parágrafo Segundo. A exploração comercial dos serviços hoteleiros poderá ser feita diretamente pela Rede Hoteleira ou através de uma Administradora Hoteleira, conforme a estrutura jurídica eleita pelos Condôminos. Parágrafo Terceiro. Os Condôminos, assim como aqueles que vierem a se tornar Condôminos, por conta da comunhão de interesses que os une, obrigatoriamente serão parte de todos os instrumentos contratuais que viabilizam a contratação da Rede Hoteleira, a qual será contratada diretamente, assumindo os Condôminos os direitos e obrigações estabelecidos nos instrumentos contratuais em nome próprio, na proporção que as Unidades Autônomas de sua titularidade representem no todo composto pela totalidade das Unidades Autônomas. Parágrafo Quarto. Os Condôminos, no prazo previsto nesta convenção, contratam a **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA**, para representá-los perante a Rede Hoteleira nas atividades diárias do EMPREENDIMENTO, empresa esta com reconhecida especialização e reputação na prestação de serviços de

hotelaria ("EMPRESA ADMINISTRADORA") para "FAZER A ADMINISTRAÇÃO" do Condomínio, mediante técnicas de administração com o uso de licenciamento, procedimentos, padrões e especificações próprios. , a qual deverá possuir licenças durante o prazo de vigência do contrato de franquia e com relação à operação do Hotel, uma vez que é interesse do Condomínio que a Administradora administre tanto o respectivo Condomínio, quanto as atividades peculiares ao funcionamento de um empreendimento do tipo "Condo-Hotel", explorando tanto as áreas comuns quanto as unidades autônomas do Condomínio ("Pool"). Parágrafo Quinto. A celebração dos instrumentos contratuais necessários para a contratação da Rede Hoteleira, sua renovação ou repactuação, deverá ser deliberada em Assembleia Geral Extraordinária, convocada especificamente para este fim, conforme ordem do dia. Na mesma assembleia geral também deverão ser aprovados os termos e condições dos instrumentos contratuais a serem celebrados para contratação da Rede Hoteleira, os quais, se aprovados, deverão ser firmados pela Administradora, o que vinculará todos os Condôminos, independentemente da sua participação na Assembleia Geral. Parágrafo Sexto. Ficam os Condôminos desde já cientes e anuentes que, a depender do modelo de negócio das franquias e administradora, poderão contratar sociedades em conta de participação (SCP), ou outro modelo societário ou contratual adequado, sempre na condição de sócios participantes, para viabilização e formalização dos negócios jurídicos necessários ao funcionamento da operação hoteleira e consequente recebimento dos resultados. Parágrafo Sétimo. A REDE HOTELEIRA escolhida pela Administradora explorará as Unidades Autônomas que integram o Pool de forma homogênea e conjunta, constituindo, assim, um único Pool, visando a obtenção de resultados comuns. Desta forma, é vedada a locação por diárias que configurem concorrência com a operação hoteleira instalada no EMPREENDIMENTO, a qual será exercida única e exclusivamente pela REDE HOTELEIRA escolhida pela **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA**, ficando o Condômino infrator sujeito às multas previstas nesta Convenção e em lei. Artigo 8º. As fachadas, a cobertura, as áreas comuns e as Unidades Autônomas com exceção das 05 (cinco) lojas, serão disponibilizadas para a Rede Hoteleira divulgar e promover a sua marca e aquela a que o hotel a ser instalado no Condomínio estiver filiado, sempre observando a legislação aplicável e os termos do contrato a ser firmado para disciplinar essa utilização. Parágrafo Primeiro. A utilização das fachadas, cobertura, áreas comuns e Unidades Autônomas para promover ou divulgar qualquer outra marca que não seja aquela da Rede Hoteleira ou da rede de hotéis a que o hotel estiver filiado somente poderá ser feita com a prévia e expressa anuência da Rede Hoteleira ou Administradora. Parágrafo Segundo. Para fins operacionais, a Rede Hoteleira poderá alterar a designação atribuída para as Unidades Autônomas nesta Convenção. Artigo 9º. Exceto disposição contratual contrária, a Rede Hoteleira será a única responsável pela prestação dos serviços de hospedagem e demais serviços correlatos aos hóspedes e aos visitantes do hotel a ser instalado no Condomínio, devendo manter o Condomínio a salvo e indene de qualquer reclamação, pretensão ou demanda promovida por tais hóspedes ou visitantes.

CAPÍTULO QUARTO
DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Artigo 10. Além dos demais direitos previstos nesta Convenção, ou na legislação aplicável, são direitos de todos os Condôminos: a) livremente dispor ou onerar sua respectiva Unidade Autônoma, bem como de transferir os direitos pertinentes à sua aquisição, independentemente de consentimento dos demais Condôminos, cabendo-lhe, contudo, cientificar o adquirente da destinação específica e restrições a livre utilização das Unidades Autônomas, previstas nesta Convenção e

inserir, obrigatoriamente, nos instrumentos preliminar e no definitivo de alienação o referido ônus, independente de registro no matrícula do imóvel perante o registro imobiliário; b) **perceber mensalmente os resultados positivos decorrentes da exploração de suas Unidades Autônomas DO HOTEL de acordo com a fração de rateio conforme quadro A) abaixo** e na forma e no prazo estabelecidos no contrato firmado com a **DESENVOLVEDORA;** e c) comparecer, votar e ser votado nas Assembleias Gerais dos Condôminos, respeitando o que se dispõe neste instrumento. Artigo 11. Além dos demais deveres previstos nesta Convenção, ou na legislação aplicável, são deveres e obrigações a serem cumpridos por todos os Condôminos: a) conservar a plena, livre e inteira posse da Rede Hoteleira sobre as Unidades Autônomas, não constituindo qualquer gravame que venha a afetar sua livre utilização ou exploração pela Rede Hoteleira; b) não turbar, nem esbulhar a posse da Rede Hoteleira sobre as Unidades Autônomas e Áreas Comuns, envidando seus melhores esforços para não permitir que terceiros o façam; c) não interferir nas atividades desenvolvidas pela Rede Hoteleira; d) reconhecer o direito exclusivo da Rede Hoteleira de explorar a atividade hoteleira dentro das dependências do Condomínio, enquanto durarem os contratos com ela celebrados; e) não dar instruções diretas ou indiretas aos funcionários e colaboradores que atuem na manutenção do Condomínio ou na prestação dos serviços de hotelaria, e aqueles que lhe são acessórios; f) custear a conservação, atualização e reparação de tudo quanto pertencer à sua respectiva Unidade Autônoma, segundo os padrões ditados pela Rede Hoteleira, exceto se disposição contratual expressa transferir tal encargo à Rede Hoteleira ou a terceiros vinculados à operação hoteleira do Condomínio, sempre observadas as disposições dos referidos contratos. Em caso de obras emergenciais nas Unidades Autônomas, e/ou nas áreas comuns, para sanar ou corrigir vícios que comprometam a sua utilização ou o bom funcionamento do Condomínio, o Síndico poderá autorizar a utilização dos recursos do Fundo de Reserva e Manutenção para custear tais obras. As lojas não serão beneficiadas com recursos do Fundo de Reserva, as quais farão suas manutenções com custos assumidos pelas mesmas. Nos demais casos, as despesas para custear as obras aqui previstas deverão ser previamente aprovadas em Assembleia de Condomínio especialmente convocada, na qual será deliberada a forma de arrecadação dos valores necessários; g) não causar obstáculos ou embaraço ao bom uso das partes comuns; h) concorrer nas despesas do condomínio, tal como adiante se declara, sendo certo que o adquirente de uma Unidade Autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao Condomínio, inclusive multas; i) fornecer ao Condomínio, endereço sempre no Brasil, e outros dados necessários à formação e manutenção atualizada de cadastro de Condôminos. Artigo 12. É proibido a qualquer Condômino: a) realizar quaisquer obras em suas Unidades Autônomas, ou nas áreas comuns, exceto quando expressamente autorizado pelo Síndico, e mediante prévia e expressa anuência da Rede Hoteleira; b) usar diretamente sua Unidade Autônoma, sem a observância da posse da Rede Hoteleira sobre ela; c) dar a Unidade Autônoma destinação diversa da finalidade hoteleira do Condomínio; d) transferir a posse da sua Unidade Autônoma a outra Rede Hoteleira que não aquela reconhecida nesta Convenção ou em Assembleia Geral como a responsável pela operação dos serviços hoteleiros prestados no Condomínio, ou de qualquer forma permitir a outra Rede Hoteleira a exploração comercial de sua Unidade Autônoma;

e) embaraçar ou ocupar as Partes de Comuns, inclusive mediante a utilização direta das vagas de estacionamento, sem a observância das condições e preços impostos pela Rede de Estacionamento; f) colocar ou fixar toldos, inclusive de plástico, placas, letreiros de propaganda ou quaisquer outros objetos nas Unidades Autônomas, janelas, fachadas ou partes comuns do edifício. Artigo 13. Os Condôminos poderão compelir ou serem compelidos ao respeito de seus direitos e obrigações, através de ação própria. Também o Síndico, representando o Condomínio, terá legitimidade ativa para pleitear, através da mesma via, o desfazimento de qualquer obra proibida, a prática ou a abstenção de determinado ato contra o transgressor dos direitos e deveres acima mencionados.

Parágrafo Primeiro. Aplicam-se aos ocupantes das Unidades Autônomas, a qualquer título, inclusive hóspedes, todas as obrigações referentes ao uso, função e destino da Unidade Autônoma. Parágrafo Segundo. A falta de cumprimento ou inobservância de qualquer das estipulações desta Convenção tornará infrator o Condômino, passível de penalidade (advertência e/ou multa) formulada expressamente pelo Síndico. Na hipótese de faltas que perduram no tempo, se não atendida a advertência no prazo fixado, será a mesma convertida em multa no valor de uma contribuição mensal ordinária do mês anterior ao da penalização, tudo sem prejuízo de o Condômino infrator responder perante o Condomínio, os demais Condôminos e a Rede Hoteleira pelas perdas e danos que a infração lhes tiver dado causa. Parágrafo Terceiro. Na hipótese de reincidência em infração a esta Convenção, seja ela genérica ou específica, o valor da multa determinada nesta cláusula será acrescido de 50% (cinquenta por cento).

Quadro A- Fração de Rateio das 98 (noventa e oito) unidades hoteleiras					
Unidade	Área	Fração de Rateio	Unidade	Área	Fração de Rateio
101	27,11	1,1943%	401	25,06	1,1040%
102	23,49	1,0348%	402	21,58	0,9507%
103	23,52	1,0361%	403	21,32	0,9392%
104	24,82	1,0934%	404	23,83	1,0498%
105	31,99	1,4092%	405	28,48	1,2546%
106	23,50	1,0352%	406	21,58	0,9507%
107	23,50	1,0352%	407	21,38	0,9418%
108	25,24	1,1119%	408	21,93	0,9661%
109	22,69	0,9996%	409	23,51	1,0357%
110	21,76	0,9586%	410	21,76	0,9586%
111	22,38	0,9859%	411	22,38	0,9859%
112	22,32	0,9833%	412	22,33	0,9837%
113	21,81	0,9608%	413	21,81	0,9608%
114	25,31	1,1150%	414	25,22	1,1110%
201	24,61	1,0841%	501	24,61	1,0841%
202	21,58	0,9507%	502	21,58	0,9507%
203	21,60	0,9515%	503	21,60	0,9515%
204	22,33	0,9837%	504	22,33	0,9837%
205	28,75	1,2665%	505	28,75	1,2665%
206	21,58	0,9507%	506	21,58	0,9507%
207	21,50	0,9471%	507	21,50	0,9471%
208	23,41	1,0313%	508	23,41	1,0313%
209	22,69	0,9996%	509	22,69	0,9996%
210	21,76	0,9586%	510	21,76	0,9586%
211	22,38	0,9859%	511	22,38	0,9859%
212	22,33	0,9837%	512	22,33	0,9837%
213	21,81	0,9608%	513	21,81	0,9608%
214	25,22	1,1110%	514	25,22	1,1110%
301	25,28	1,1136%	601	22,27	0,9810%
302	21,58	0,9507%	602	19,31	0,8507%

303	21,60	0,9515%	603	19,31	0,8507%
304	22,64	0,9973%	604	20,75	0,9141%
305	28,51	1,2559%	605	20,75	0,9141%
306	21,58	0,9507%	606	19,31	0,8507%
307	21,58	0,9507%	607	22,99	1,0128%
308	21,82	0,9612%	608	19,31	0,8507%
309	23,48	1,0344%	609	19,31	0,8507%
310	21,76	0,9586%	610	20,75	0,9141%
311	22,38	0,9859%	611	20,75	0,9141%
312	22,33	0,9837%	612	19,31	0,8507%
313	21,81	0,9608%	613	19,31	0,8507%
314	25,22	1,1110%	614	22,27	0,9810%
701	25,06	1,1040%			
702	21,58	0,9507%			
703	21,32	0,9392%			
704	23,83	1,0498%			
705	28,48	1,2546%			
706	21,58	0,9507%			
707	21,38	0,9418%			
708	21,93	0,9661%			
709	23,51	1,0357%			
710	21,76	0,9586%			
711	22,38	0,9859%			
712	22,33	0,9837%			
713	21,81	0,9608%			
714	25,22	1,1110%			

CAPÍTULO QUINTO
DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS COMUNS E EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 14. Cada um dos 98 (noventa e oito) Condômino concorrerá obrigatoriamente no pagamento das denominadas despesas ordinárias de custeio dos serviços comuns, ou seja, despesas de conservação, manutenção, limpeza e administração de todas as coisas e serviços comuns, inclusive a remuneração do Síndico e da Administradora, se houver, bem como das despesas extraordinárias, reconhecidos os respectivos valores, no primeiro dia útil de cada mês a que correspondam, na proporção da quantidade de unidades autônomas do Condomínio, de acordo com a fração ideal ou área privativa de cada uma das unidades, de forma que o rateio será por unidade imobiliária de acordo com a fração ideal. Parágrafo Primeiro: Considerando a natureza específica deste Condomínio, de acordo com a qual há uma comunhão de interesses de todos os 98 (noventa e oito) Condôminos na exploração de todas as Unidades Autônomas como meio de hospedagem, por meio da operação conjunta e única pela Rede Hoteleira, poderá ser deliberada a arrecadação, observada a mesma regra de rateio das ordinárias, de contribuições dos Condôminos para fazer frente a obras de melhorias ou manutenção das áreas comuns e das Unidades Autônomas, a serem realizadas pelo Condomínio, pela Rede Hoteleira ou por terceiros ligados à exploração hoteleira das

dependências do Condomínio, mediante prévia aprovação em assembleia geral especialmente convocada. Parágrafo Segundo: Na hipótese do parágrafo anterior, inadimplindo o Condômino no pagamento da sua quota parte para custeio da manutenção e melhoria da sua Unidade Autônoma, não poderá a respectiva Unidade Autônoma ser objeto das obras que deram causa à arrecadação, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas no parágrafo segundo, do Artigo 17, desta Convenção. Artigo 15. Anualmente, será elaborado pelo Síndico, com auxílio da Administradora, e votado pela Assembleia Geral Ordinária, um orçamento das despesas condominiais normais de custeio concernentes à conservação, manutenção, reparação, limpeza e administração das coisas e serviços comuns referentes às Partes Comuns e das Unidades Autônomas, dentro do qual deverão estar evidenciadas as partes dos orçamentos relacionadas: a) às despesas comuns referentes a melhorias e manutenção das Partes Comuns; e b) às despesas comuns referentes a melhorias e manutenção das Unidades Autônomas. Parágrafo Primeiro. As despesas condominiais comuns, previstas no orçamento aprovado na Assembleia Geral, serão rateadas entre os condôminos, sendo que, o rateio será o mesmo convencionado para as contribuições ordinárias. Parágrafo Segundo. As quotas de despesas de condomínio serão devidas a partir da emissão do Termo de Entrega de Obra, uma vez instalado o condomínio de utilização, o que se caracterizará pela realização da respectiva Assembleia Geral de Instalação, o que ocorrer primeiro, mesmo que antes do término das obras e ainda que os Condôminos, por si, ou pela Administradora, não tenham recebido as respectivas Unidades Autônomas. Parágrafo Terceiro. O Síndico poderá proceder às despesas normais de custeio, não previstas no orçamento inicial ou que excedam os valores orçados, desde que, no período de um trimestre, essas despesas extraordinárias não excedam, de uma vez, o valor total orçado para as despesas normais de custeio nesse trimestre, sempre sujeitas à prestação de contas. Quando for atingido o limite estabelecido, deverá ser convocada uma Assembleia Geral Extraordinária para aprovação, pelos Condôminos, das despesas excedentes e da decisão sobre a forma de arrecadação do "déficit" acaso apurado. Para amortização de tais despesas normais não previstas, o Síndico poderá utilizar-se do Fundo de Reserva que será composto por 2% do faturamento bruto do hotel. Parágrafo Quarto. As despesas extraordinárias dependem da prévia autorização da Assembleia Geral, assim se entendendo as despesas que não sejam habituais, as despesas com melhorias não necessárias para a boa exploração hoteleira do Condomínio, bem como aquelas que não estiverem previstas no Orçamento anual aprovado em Assembleia Geral Ordinária. Artigo 16. Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições de cada condômino; cabe-lhe ainda, promover a cobrança através de rito sumário das quotas devidas contra o Condômino em atraso ou seus sucessores, em caso de alienação, antecedido ou não do protesto dos boletos das despesas condominiais, emitidos e não pagos nos seus vencimentos, sendo certo que esses poderes poderão ser transferidos à Administradora, desse que aprovado em Assembleia pela maioria dos condôminos. Parágrafo Primeiro. O adquirente de uma unidade autônoma responde pelo débito do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas. Parágrafo Segundo. O condômino que não pagar suas contribuições nos respectivos vencimentos ficará responsável: a) por multa limitada a 2% (dois porcento) por força do que dispõe o artigo 1.336 do Código Civil, mas que, com permissão legal superveniente, será ser aumentada até o novo limite legal; b) juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês, incidentes desde a data do vencimento, contados dia a dia; e c) honorários advocatícios no montante de 10% sobre o valor do débito, se amigável a solução ou 20%, após o ingresso no judiciário; Parágrafo Terceiro. O débito (principal, multa e juros) será sempre atualizado monetariamente desde a data de seu vencimento até a do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), tomando- se como índice-base o do mês anterior ao previsto para o pagamento e como índice-reajuste o do mês anterior ao da efetiva purgação da mora, sempre calculado "pro rata die". Parágrafo Quarto. Na hipótese de inadimplemento do Condômino no pagamento das

contribuições condominiais para a manutenção e melhoria das Unidades Autônomas, dando ensejo à aplicação do previsto no Parágrafo segundo, do Artigo 17 acima, ficando a Unidade Autônoma sem condições de ser utilizada como meio de hospedagem, a critério único e exclusivo da Rede Hoteleira, o Condômino perderá o direito ao recebimento dos resultados decorrentes da exploração hoteleira de suas Unidades Autônomas, sem que isso implique na possibilidade de qualquer questionamento quanto a preservação da Unidade Autônoma em questão na posse da Rede Hoteleira.

CAPÍTULO SEXTO
DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 17. As deliberações dos 98 (noventa e oito) Condôminos serão tomadas em assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias. Artigo 18. Anualmente realizar-se-á uma Assembleia Geral Ordinária, com a participação de todos os Condôminos, a qual terá competência para, em especial: a) Eleger o Síndico e fixar-lhe a remuneração; b) Deliberar e votar sobre as contas prestadas pelo Síndico em relação ao exercício anterior; c) Deliberar e votar sobre o orçamento elaborado pelo Síndico, com auxílio da Administradora, para o exercício que se inicia, fixando quotas, contribuições e forma de pagamento de cada condômino, respeitando-se o que se dispõe neste instrumento; d) Deliberar e votar sobre as resoluções do Síndico e sobre quaisquer outros assuntos de interesse dos condôminos referentes às partes comuns de uso geral; e) Impor multas aos Condôminos infratores da Convenção e julgamento de seus recursos; f) Examinar e deliberar sobre quaisquer assuntos de interesse ao Condomínio; g) Eleger os membros do Conselho Fiscal e ratificar a delegação de funções administrativas feita pelo Síndico. Artigo 19. As Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas para exame e deliberação sobre qualquer assunto, cuja apreciação não possa aguardara realização da Assembleia Geral Ordinária. Parágrafo Único. Os assuntos seguintes deverão ser apreciados e deliberados obrigatoriamente em Assembleias Gerais Extraordinárias, especialmente convocadas: a) realização de obras voluptuárias ou úteis nas Partes Comuns ou nas Unidades Autônomas; b) destituição do Síndico ou dos membros do Conselho Fiscal; c) celebração, repactuação e rescisão dos instrumentos contratuais que embasam a contratação da Rede Hoteleira, da Administradora ou da Rede de Estacionamento; e d) ocorrência de sinistro no Condomínio em qualquer de seus setores. Artigo 20. As convocações para as Assembleias Gerais serão sempre efetuadas pelo Síndico a cada Condômino por carta registrada, e-mail ou sob protocolo, com 08 (oito) dias de antecedência, no mínimo, sendo facultado, desde que aprovado em assembleia por maioria simples de voto, a utilização dos meios eletrônicos usuais de comunicação (e-mail, WhatsApp, etc) para convocação das assembleias. Parágrafo Primeiro. Não poderá, contudo, o Síndico recusar a convocação de Assembleias Gerais solicitadas por condôminos representando, pelo menos, 1/4 dos votos, ou pela Mandatária. Caso o Síndico mantenha a recusa, ou se omita em tomar as medidas para convocar a Assembleia Geral solicitada enviando as respectivas convocações no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, poderá o grupo de Condôminos ou a Mandatária, conforme o caso, tomar as medidas cabíveis para realizar tal convocação, o que será feito com base no § 2°, do Art. 1.348 do Código Civil. Parágrafo Segundo. A Administradora poderá a qualquer momento e isoladamente, na inércia do Síndico, convocar Assembleias de Condomínio, na forma prevista nesta Convenção. Parágrafo Terceiro. Em primeira convocação, a Assembleia instalar-se-á, validamente, com a presença de Condôminos que representem, pelo menos, metade das frações ideais, consoante disposto no artigo 1.352 do Código Civil; em segunda convocação, feita com intervalo mínimo de 30 minutos, instalar-se-á validamente com qualquer número, respeitando-se, porém, nas deliberações, o "quórum" que for exigido nesta Convenção. Parágrafo Quarto. Os Condôminos presentes às

Assembleias assinarão necessariamente o respectivo livro de presença; do que for deliberado, será lavrada a competente ata, a ser assinada pela mesa diretora dos trabalhos e pelos condôminos que o desejarem. Parágrafo Quinto. As Assembleias serão dirigidas por um presidente de escolha dos Condôminos, o qual nomeará um secretário para auxiliá-lo nos trabalhos e para redação da ata da reunião. Artigo 21. Deverão ser obedecidos, conforme a matéria e observadas as demais disposições desta Convenção, os seguintes "quóruns" para deliberações em Assembleias Gerais: a) maioria simples dos votos dos presentes (metade mais um) para assuntos gerais, para os quais não tenham sido estabelecidos outros quóruns nesta Convenção ou na legislação aplicável; b) maioria absoluta de votos do Condomínio para destituição do Síndico, membros do Conselho Fiscal e de outros eventuais órgãos; c) 2/3 (dois terços) dos votos do Condomínio para modificação desta Convenção (artigo 1.351, do Código Civil); d) 90% (noventa por cento) dos votos do Condomínio para: i) Deliberar sobre as medidas a serem tomadas em caso de ocorrência de sinistro; ii) Deliberar sobrea destituição da Rede Hoteleira, mediante a rescisão antecipada dos instrumentos contratuais com ela celebrados; e) Unanimidade de votos dos Condôminos do Condomínio para: i) alteração a destinação do Condomínio, assim como a forma de uso das Partes Comuns e das Unidades Autônomas (artigo 1.351, do Código Civil); ii) construção de novos pavimentos ou novas edificações no terreno condominial: unanimidade de votos dos condôminos do Condomínio (artigo 1.343, Código Civil). Parágrafo Primeiro. Nas Assembleias Gerais, cada Condômino terá direito a um voto por unidade imobiliária, independente da fração ideal, não se computando os votos em branco. Parágrafo Segundo. Em caso de empate na apuração de votos, a matéria será levada novamente a votação, em assembleia geral a ser realizada dentro de 30 (trinta) dias. Parágrafo Terceiro. Será permitida a representação de Condôminos, mediante a outorga de procuração por instrumento público ou particular, independentemente de reconhecimento de firma. Parágrafo Quarto. Somente se computará, em qualquer deliberação, voto do Condômino que não estiver em mora com os pagamentos vencidos de suas cotas nas despesas condominiais. Essa restrição ao exercício do direito de voto não prevalecerá nas deliberações sobre matérias, cujo quórum deliberativo demande a unanimidade de votos. Parágrafo Quinto. As decisões da Assembleia Geral serão obrigatórias para todos os Condôminos, ainda que vencidos nas deliberações, ou que a ela não tenham comparecido, mesmo que ausentes do domicílio e independentemente do recebimento pessoal do edital de convocação. Parágrafo Sexto. Se a unidade autônoma pertencer a mais de uma pessoa, deverá ser designada uma delas para que represente as demais na Assembleia Geral, mediante mandato, sob pena de suspensão temporária do exercício dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção, inclusive do direito de voto. Parágrafo Sétimo. A Assembleia Geral ordinária e a extraordinária poderão ser, cumulativamente, convocadas e realizadas no mesmo local, data e hora e instrumentadas em ata única. Parágrafo Oitavo. A Rede Hoteleira e a Administradora terão o direito de participar das Assembleias Gerais e fazer propostas,mas sem direito de voto, e deverão ser convocadas para tanto. A Rede Hoteleira não poderá participar de Assembleia Geral especialmente convocada para deliberar sobre a matéria prevista na alínea "d", item ii, do caput desta Cláusula, ou caso os Condôminos assim deliberem, por maioria simples de votos, hipótese em que a Rede Hoteleira e seus representantes deverão retirar-se da Assembleia Geral por determinação do seu Presidente. Artigo 22. A Assembleia Geral se reunirá e deliberará em ato contínuo. Os trabalhos poderão ser suspensos e prosseguirão em data posterior, quer pelo adiantado da hora, quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações, quer por tumulto nos trabalhos. Parágrafo Único. O prosseguimento da Assembleia Geral em outra data independerá de nova convocação, cabendo, exclusivamente, ao presidente da reunião suspensa, definir data, horário e local para prosseguimento, o que deverá ser comunicado aos presentes, quando da suspensão. Na reunião em continuação poderão participar condôminos não presentes na anterior.

CAPÍTULO SÉTIMO
DO SÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL

Artigo 23. O Condomínio será administrado por um único Síndico, que, poderá ser pessoa física ou jurídica, Condômino ou não. Parágrafo Primeiro. O Síndico será eleito pela Assembleia Geral, com mandato de 04 (quatro) anos, sendo permitida a reeleição. A eleição do Síndico poderá ter como candidata a Administradora. Parágrafo Segundo. Na hipótese de a Administradora não ocupar o cargo de Síndico, e mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, poderá o Síndico delegar parcial ou totalmente suas funções administrativas à Administradora e/ou à empresa especializada em administração de condomínio. Caso o Síndico delegue suas funções administrativas para empresa especializada na administração de condomínios que não a Administradora, poderá ele fazer a delegação parcial dessas funções entre essas empresas, a fim de melhor operacionalizar as atividades do Condomínio, desde que fique claramente estabelecido qual função cabe para cada empresa e que tal delegação seja autorizada e/ou ratificada por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro. O Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos Condôminos presentes à Assembleia, especialmente convocada para este fim, consoante disposto no artigo 1.349 do Código Civil. Parágrafo Quarto. Para o prazo inicial de 20 (vinte) anos, o Síndico está devidamente autorizado, por esta Convenção, para celebrar contrato de prestação de serviços de administração, independentemente de qualquer deliberação dos Condôminos em Assembleia, com a **NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA**, localizada à Avenida Prefeito José Leite, 106, Miramar, João Pessoa, Estado da Paraíba, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.362.754/0001-08, tanto para a administração do Condomínio quanto para a administração do Pool, pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, com possibilidade de 1 (uma) prorrogação por novo período de 5 (cinco) anos, se cumpridos todos os requisitos previstos contratualmente entre o Condomínio e a Administradora e a Licenciadora. Parágrafo Quinto. O Condomínio garante, desde já, o direito de exclusividade da **NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA** que, ao menos durante todo o prazo mínimo mencionado no parágrafo quarto desta Cláusula, será esta a única e efetiva empresa contratada para exercer a administração do Condomínio e gerenciamento do Pool do Condo-Hotel, sendo certo que a bandeira hoteleira deverá ser inicialmente da NORD e, eventual substituição deverá ser por bandeira equivalente, sob pena de ser necessária a deliberação em assembleia geral de condôminos. Artigo 24. Compete ao Síndico a prática daqueles atos indicados no artigo 1.348 do Código Civil, devendo nessa atuação, contar sempre com o apoio técnico da Administradora do Condomínio e/ou da Administradora (hoteleira); em especial, enunciam-se os seguintes atos de competência do Síndico: a) apresentar o orçamento do exercício social, que coincidirá com o ano civil; b) fazer demonstração mensal das despesas efetuadas e das receitas auferidas, apresentando aos Condôminos, quando solicitada, a documentação correspondente que deverá estar arquivada com o restante dos documentos do Condomínio; c) fazer concorrências ou tomada de preços para serviços do Condomínio, podendo ordenar qualquer reparo ou adquirir o que for necessário, submetendo previamente à aprovação do Conselho Fiscal as despesas extra orçamentárias, podendo, também mandar executar quaisquer consertos ou reparos de vulto, de caráter urgente, nas instalações danificadas, independentemente de consulta aos condôminos e ao Conselho Fiscal, desde que as peculiaridades das medidas a serem tomadas não possibilitem tal consulta prévia; d) advertir, verbalmente ou por escrito, o Condômino infrator de qualquer disposição da presente Convenção e regimento interno; e) receber e dar quitação em nome do Condomínio, movimentar contas bancárias do mesmo, emitindo e endossando cheques, depositando as importâncias recebidas em pagamento, etc., aplicando os respectivos valores, inclusive as parcelas referentes ao fundo de reserva, em instituição financeira de escolha conjunta com o

Conselho Fiscal; f) efetuar seguro do Condomínio, previsto nesta Convenção, devendo fazer constar da respectiva apólice previsão da reconstrução das edificações condominiais, em caso de destruição total ou parcial; g) efetuar seguros do Condomínio contra incêndio, de responsabilidade civil contra terceiros e aqueles próprios para o estacionamento, caso tal seguro não seja de responsabilidade da Rede de Estacionamento; h) convocar Assembleia Geral e reunião do Conselho Fiscal e de outros órgãos eventuais, e resolver casos que, porventura, não tiverem solução prevista expressamente na lei ou nesta Convenção; i) dispor dos seguintes documentos para a administração, que deverão ser, obrigatoriamente, transferidos a seus sucessores, tudo devendo constar em protocolo para entrega ao novo síndico: livro de atas da Assembleia Geral; livro de presença de condôminos na Assembleia Geral; livro de atas das reuniões do Conselho Fiscal; balancete; livro de queixas, ocorrências e sugestões; fichário de empregados; plantas; j) providenciar abertura, numeração, rubrica e encerramento dos livros; k) determinar execução de obras e serviços autorizados pelo Conselho Fiscal e pela Rede Hoteleira, quando inadiáveis, ou pela Assembleia Geral, nos casos gerais, tanto nas Partes Comuns quanto nas Unidades Autônomas;

l) admitir e demitir empregados do Condomínio, dentro dos critérios e normas legais, fixando salários e definindo funções, para os efeitos de legislação trabalhista e de previdência social, observadas as bases correntes, sem prejuízo do orçamento anual; m) dirigir, fiscalizar, licenciar, transferir e punir empregados do Condomínio, submetendo-os à disciplina adequada; n) emitir e enviar os carnês ou boletos de cobrança a cada Condômino; o) promover as ações judiciais contra os Condôminos em face do não cumprimento de suas obrigações convencionais, inclusive encaminhar para protesto os boletos de cobrança não pagos nos seus respectivos vencimentos; e p) enviar cartas de convocação para a Assembleia Geral, providenciando os respectivos registros das atas e remetendo cópias aos condôminos. Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia, destituição ou impedimento do Síndico, assumirá as funções o Presidente do Conselho Fiscal e, no caso da ausência deste, outro o membro mais longevo do Conselho Fiscal, assim sucessivamente. Parágrafo Segundo. Aquele que assumir as funções do Síndico convocará a Assembleia Geral para eleição do novo síndico, que se reunirá dentro de 20 (vinte) dias corridos contados da vacância do cargo. Artigo 25. O Condomínio terá um Conselho Fiscal composto por 03 (três) membros efetivos e 03 (três) suplentes, a serem eleitos pela Assembleia Geral Ordinária que eleger o Síndico, com mandato por dois anos, permitida a reeleição; os membros do Conselho Fiscal não serão remunerados. Parágrafo Primeiro. Em virtude da natureza primordialmente hoteleira do EMPREENDIMENTO, o cargo de Síndico e dos membros do Conselho Fiscal do Condomínio deverão sempre ser ocupados por Condôminos poolistas, membros da Sociedade em Conta de Participação (SCP) formada no Condomínio. Parágrafo Segundo. São funções do Conselho Fiscal: a) assessorar o Síndico na solução dos problemas que digam respeito ao Condomínio; b) comunicar aos Condôminos, as irregularidades havidas na gestão do Condomínio; c) dar parecer sobre as contas do Síndico, e sobre a aplicação do Fundo de Reserva, acima do limite fixado; e d) aprovar a execução de obras de emergência.

CAPÍTULO OITAVO
DO FUNDO DE RESERVA PARA REPOSIÇÃO DE ATIVOS E MANUTENÇÃO

Artigo 26. Considerando a comunhão de interesses que une por definição todos os 98 (noventa e oito) Condôminos em função da destinação do Condomínio e utilização das Unidades Autônomas, fica estabelecido que os Condôminos criarão um Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção, constituído mês a mês, a partir de um percentual a incidir na quota parte mensal a ser paga por

cada Condômino a seguir indicado, destinado a cobrir despesas condominiais extraordinárias, emergenciais ou não, e que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção, conservação e funcionamento do Condomínio. Tal fundo se destinará exemplificativamente às obras ou reformas que interessem à estrutura condominial; pintura de partes e áreas comuns, empenas, poços de aeração e iluminação; obras destinadas a repor as condições de uso das áreas comuns; reposição e substituição de móveis, utensílios, equipamentos e itens de decoração das áreas comuns; consertos e acréscimos de construção ou instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, mecânicas, de segurança, telefônicas, sem embargo de quando necessário, ocorrer eventual arrecadação extraordinária de despesas condominiais para fazer frente a essas despesas de caráter extraordinário, quando as despesas extraordinárias forem superiores à metade da disponibilidade do Fundo de Reserva e Manutenção. Especificamente, o Fundo de Reposição de Ativos, cuja arrecadação mensal e manutenção são obrigatórias, e será constituído contábil e financeiramente pela Condomínio, em separado das operações deste, terão seus recursos utilizados de acordo comas instruções da Administradora e destinados principalmente a assegurar que o Condomínio sempre possa contar com recursos para serem utilizados na conservação, manutenção e reposição, esta última quando necessária, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos e instalações do(s) apartamento(s), de forma a manter tais itens dentro dos padrões internacionais da Rede (Rede Hoteleira) à qual pertence a Marca e das exigências legais de segurança, higiene e conservação. Parágrafo Primeiro. O Fundo de Reserva e Manutenção será formado e mantido, a partir da instalação do Condomínio, pelo recolhimento de (i) uma taxa mensal que equivaler a 02%(dois por cento) do faturamento bruto do hotel;
(ii) rendimentos decorrentes de aplicação das verbas do próprio Fundo; (iv) produto da venda de ativos obsoletos; (v) outros valores aprovados pelos Condôminos. Parágrafo Segundo. Em caráter excepcional, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre a utilização do Fundo de Reserva e Manutenção de forma diversa da acima prevista, desde que haja relevância na destinação da verba. Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral poderá estabelecer limite para o Fundo de Reserva e Manutenção. Atingindo-se o limite estabelecido, o Fundo de Reserva e Manutenção deixará de ser recolhido até que a cobrança volte a ser necessária para a sua restauração ao limite mínimo de recursos que for estabelecido. Da mesma forma, a Assembleia poderá alterar o percentual indicado no caput. Parágrafo Quarto. Ao final de cada mês os recursos provenientes da arrecadação para o Fundo de Reserva e Manutenção deverão ser separados da conta usual de movimento do Condomínio e, obrigatoriamente, depositados em conta bancária individualizada, aberta em nome do Condomínio especialmente para esse fim, na qual sejam os depósitos remunerados com juros e correção monetária, conforme legislação pertinente. Parágrafo Quinto. Fica estabelecido que obras de manutenção e/ou equipamentos e/ou materiais repostos nas Unidades Autônomas com recursos provenientes do Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção serão incorporados, por acessão, às Unidades Autônomas e serão de propriedade de seus respectivos titulares. Parágrafo Sexto. A administração e gestão dos recursos do Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção desse fundo serão feitas pelo Síndico, com prestação de contas mensal para o Conselho Fiscal. Parágrafo Sétimo. O eventual saldo positivo do Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção, ao final de cada exercício fiscal, será automaticamente tomado como saldo inicial para o exercício fiscal subsequente. Parágrafo Oitavo. O Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção pertencerá de pleno direito à massa de Condôminos, não podendo, os Condôminos, negociar ou onerar suas aplicações nesse Fundo, assim como exigir a sua quota parte, mesmo em caso de alienação da sua Unidade Autônoma. Parágrafo Nono. O Fundo de Reserva não se confunde e não obsta a criação de outros fundos, tal como, por exemplo, àquele acordado em contrato específico firmado com a Rede Hoteleira denominado "Reserva de Reposição e Renovação", que é destinado à reposição de equipamentos operacionais e eventual renovação de materiais operacionais. Parágrafo dez: A

Administradora deverá ter livre acesso ao Fundo de Reserva Condominial para o pagamento de futuras e imprevistas despesas de urgência e de eventuais reformas das partes comuns do Condomínio, quando necessário, sem que seja necessário solicitar qualquer autorização prévia ou posterior ao Condomínio.

CAPÍTULO NONO
DO FUNDO DE CONTINGÊNCIAS TRABALHISTAS

Artigo 27. Caso em função da estrutura jurídica adotada para exploração da atividade hoteleira no Condomínio e contratação da Rede Hoteleira, o Condomínio venha a contratar empregados em nome próprio, será obrigatória a constituição de um Fundo de Contingências Trabalhistas, a ser constituído e mantido por seus Condôminos, para ser utilizado no pagamento de contingências trabalhistas exclusivamente relacionadas com aos empregados e prestadores de serviços contratados em nome do Condomínio. Parágrafo Primeiro. Referido fundo será composto e mantido de acordo com o percentual abaixo indicado, incidente sobre a folha de pagamentos do Condomínio, o qual poderá ser alterado mediante decisão assemblear: a) 1° ano – 03% (três por cento); b) 2° ano – 5% (cinco por cento); c) 3° ano em diante – 8% (oito por cento). Parágrafo Segundo. A administração e gestão dos recursos desse fundo serão feitas pelo Síndico ou pela empresa responsável pela administração e gestão dos empregados contratados em nome do Condomínio, aplicando-se, no mais, as disposições relativas ao Fundo de Reserva de Reposição e Manutenção. Parágrafo Terceiro. Aplica-se ao Fundo de Contingências Trabalhistas as disposições estabelecidas para o Fundo de Reserva para Reposição de Ativos e Manutenção.

CAPÍTULO DÉCIMO
DO REGIMENTO INTERNO

Artigo 28. O Regimento Interno, que obriga todos os Condôminos e ocupantes das Unidades Autônomas, inclusive hóspedes, será aprovado por maioria simples dos Condôminos em assembleia geral convocada exclusivamente para essa finalidade, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da instalação do condomínio edilício, podendo ser eleita uma comissão técnica para elaboração do mesmo e posterior sujeição à deliberação da assembleia.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO
DO SEGURO DO CONDOMÍNIO

Artigo 29. É obrigatório o seguro do conjunto das edificações do Condomínio, em sua totalidade, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, discriminando-se, nessa apólice, as Unidades Autônomas e o total das Partes Comuns, observando-se a sua classificação com os respectivos valores, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias condominiais. Parágrafo Único. Cada Condômino poderá aumentar, por sua conta exclusiva, o valor do seguro de sua unidade autônoma, para cobrir o valor das benfeitorias, úteis ou voluptuárias, que, porventura, tenha realizado e, nesse caso, pagará diretamente à companhia seguradora o prêmio correspondente ao aumento solicitado.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
OUTRAS DISPOSIÇÕES

Artigo 30. A tolerância quanto à alguma demora, atraso ou omissão no cumprimento de qualquer das obrigações ajustadas nesta Convenção ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações nela constantes, não importará em precedente, novação ou cancelamento das penalidades ou alteração de quaisquer das condições ou itens da mesma, os quais permanecerão vigentes, em toda sua inteireza. Artigo 31. O Condomínio não será responsável: a) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos em qualquer de suas dependências; b)por sinistros decorrentes de acidentes, extravios e danos que venham a sofrer os Condôminos e usuários do Condomínio, incluindo os hóspedes; c) por prejuízos ocorridos ou decorrentes de furtos ou roubos acontecidos nas Unidades Autônomas ou em suas dependências acessórias; d) por perda de quaisquer bens entregues pelos Condôminos ou usuários do Condomínio, incluindo os hóspedes, aos empregados do Condomínio; e e) por atos praticados ou omissões incorridas pela Rede Hoteleira, Administradora, ou Rede de Estacionamento.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 32. Para os fins de implantação e manutenção dos padrões técnicos, de serviços, e de utilização das Unidades Autônomas e respectivas áreas comuns com destinação hoteleira, fica desde já aprovada a contratação da empresa NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA, ou outra que a DESENVOLVEDORA indicar especializada em operar EMPREENDIMENTOS hoteleiros tal qual o hotel a ser desenvolvido no Condomínio, e com vasta experiência no mercado para atuar como "OPERADORA". Parágrafo Primeiro. Caso o Condomínio delibere em assembleia geral sobre as matérias seguintes, é assegurado aos INSTITUIDORES e/ou aos DESENVOLVEDORES da fase de construção do EMPREENDIMENTO o direito de veto: rescisão do CONTRATO DE CONSTRUÇÃO, independentemente de qualquer procedimento judicial, nas hipóteses em que a CONSTRUTORA tenha praticado qualquer uma das seguintes infrações: a) Transferir a terceiros, sem autorização expressa do CONDOMÍNIO ou prévia previsão contratual, toda ou parte das obrigações a seu cargo; b) Infringir as regras da boa técnica e não regularizar a infração em prazo razoável, pactuado de comum acordo entre as Partes, após o recebimento de notificação prévia e por escrito dos DESENVOLVEDORES para tal fim específico; c) Infringir quaisquer obrigações assumidas no CONTRATO DE CONSTRUÇÃO e não regularizar a infração em prazo razoável, pactuado de comum acordo entre as Partes, INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS após o recebimento de notificação prévia e por escrito do CONDOMÍNIO para tal fim especifico. Parágrafo Segundo. É assegurado o direito de os INSTITUIDORES ou os DESENVOLVEDORES rescindirem o contrato firmado com a Construtora.

CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 33. A signatária obriga-se por si e seus sucessores pelo fiel cumprimento desta Convenção, em todos os seus termos. Artigo 34. Ficam autorizados e requeridos os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita regularização deste instrumento. Artigo 35. Fica eleito o foro desta Comarca de Juazeiro do Norte – CE com renúncia expressa a qualquer outro, por mais

privilegiado que seja ou se torne, como o único competente para nele serem dirimidas as questões decorrentes da presente Convenção.

Juazeiro do Norte/CE, 26 de fevereiro de 2025

DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

Declaramos para os devidos fins que os apartamentos do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, situado na Av Deputado Leão Sampaio, 1600. Lagoa Seca, Lt. Jd. Gonzaga. Quadra X1, Lotes 16, 17, 18, 19 E 20 Juazeiro do Norte/CE. possui 30 (trinta) vagas de garagem rotativas para veículos de pequeno porte, sendo 01 (uma) delas para PCD e 01 (uma) para idoso. As vagas de cada unidade autônoma especificadas na planta baixa do térreo do Projeto Arquitetônico, descritas a seguir:

VAGA 01	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 02	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 03	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 04	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 05	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 06	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 07	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 08 PCD	Rotativa	18,5000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 09 IDOSO	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 10	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 11	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 12	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 13	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 14	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 15	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 16	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 17	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 18	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 19	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 20	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 21	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 22	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 23	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 24	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 25	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 26	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 27	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 28	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 29	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 30	Rotativa	11,0000	m²	descoberta	Térreo

P/ EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA
CNPJ : 53.969.653/0001-40

FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO –
CPF 250.934.544-04

PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
CPF/MF nº 052.912.444-02

NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES
CPF/MF nº 087.492.544-48





ANEXO I – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. CONNECT HOTEL JUAZEIRO

(consta a partir da página seguinte)

EMPREEN DIMENTOS

EQ CONNECT HOTEL

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, DATADO DE 23 DE ABRIL DE 2025.

Às 18:30 minutos do dia 23 (Vinte e três) dias do mês de abril do ano de 2025, em segunda convocação, em atendimento aos termos de convocação, e na sede da EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, localizado à Av. Prefeito Ailton Gomes De Alencar, 4900, sl 02, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, os abaixo assinados condôminos, proprietários e coproprietários, (doravante "CONDÔMINOS") do imóvel Lote de Terreno Próprio sob nº 0184, situado na 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 Matricula 18.191, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, 2º Oficio – 1ª Zona, da cidade de Juazeiro do Norte/CE, cadastrado na SEFIN/PMJN nº 01.22.034.0292.00000, porventura denominado "IMÓVEL" que por força de CONTRATO DE PERMUTA e ESCRITURA PÚBLICA feito entre a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA e os PERMUTANTES, todos agora denominados CONDOMINOS do futuro empreendimento imobiliário do "CONDOMINIO DO ED. EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO" doravante denominado de o "IMÓVEL"; reuniram-se na Av. Prefeito Ailton Gomes De Alencar, 4900, sl 02, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, às 18:30 (dezoito horas e trinta minutos), os seguintes CONDÔMINOS: 01) EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, inscrita no CNPJ nº 53.969.653/0001-40, com sede à Av. Prefeito Ailton Gomes De Alencar, 4900, sl 02, Lagoa Seca, Juazeiro do Norte/CE, pessoa jurídica de direito privado, tendo como único sócio, na forma de seu Contrato Social, a LACERDA DE ASSIS HOLDING E PARCITIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada com sede na Avenida Aluísio Franca nº 44 – Sala 01 – Caixa Postal 04 – Manaíra – CEP: 58038-060 – João Pessoa – Paraíba, inscrita no CNPJ sob nº 53.712.420/0001-67 e registrada perante a Junta Comercial do Estado da Paraíba sob NIRE nº 25201177677, em 30/01/2024, neste ato representada conforme seu contrato social pelos sócios-administradores: FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de Pombal/PB, maior, nascido em 03/06/1961, empresário, inscrito no CPF sob nº

250.937.544-04 e RG nº 637.027 SSP/PB, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro, 881, apto 1002, Manaíra – CEP: 58038-182 – João Pessoa - Paraíba; PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascido em 20/06/1986, empresário, inscrito no CPF sob nº 052.912.444-02 e RG nº 2.898.875 SSP/PB, residente e domiciliado à Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – Paraíba CEP- 58.102-149, e NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES, brasileira, casada em regime de comunhão parcial de bens, natural de João Pessoa/PB, maior, nascida em 03/11/1990, empresaria, inscrita no CPF sob nº 087.492.544-48 e RG nº 3.373.534 SSP/PB, residente e domiciliada à Av José Jardim 411, apto 1604, Ipês – João Pessoa – Paraíba, CEP- 58028-160, e ainda os TERRENISTAS, agora denominados CONDÔMINOS 02) JOSE AUCINO DE ANDRADE, casado sob regime de comunhão de bens com ELIANA PINHEIRO AUCINO DE ANDRADE, ambos brasileiros, empresários, ele portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03144789350 expedida pelo DETRAN/PB e do CPF: 424.655.324-72, ela portadora da cédula de identidade nº 1.510.769 SSPDS/PB e do CPF: 872.874.634-15, ambos residentes e domiciliados à Rua Maria Marieta Pereira nº 96, bairro Cidade Universitária, na cidade de Juazeiro do Norte/CE, telefone: 83- 9.9311-1458, doravante denominados de "CONDOMINOS".

(A) Deu-se por aberta a ASSEMBLEIA, tendo sido eleito como Presidente o Sr. FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO, que convidou o Sr. PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS para secretariá-lo.

(B) Ato contínuo, a palavra foi facultada à EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, na pessoa do seu administrador, que agradeceu a todos os presentes, procedeu a leitura dos assuntos em pauta que compunham a ordem do dia, discorreu brevemente sobre o empreendimento a ser edificado no IMÓVEL de propriedade comum dos CONDÔMINOS, empreendimento esse que será denominado "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO", desenvolvido, projetado e a ser construído pela EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, conforme é do conhecimento prévio de todos os presentes;

(C) Em seguida, o Sr. FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO fez uma breve exposição sobre o mercado imobiliário local e expôs as principais características do empreendimento "EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO", a ser construído regime de condomínio edilício sob a modalidade de "condo-hotel", conforme legislação aplicável e projetos aprovados perante os

órgãos competentes, ficando consignado que, no "condo-hotel", cada proprietário das 98 unidades hoteleiras autônomas não poderá utilizar sua unidade autônoma para fins residenciais ou comerciais, nem para uso próprio, tampouco ou para finalidade diversa da hoteleira, tendo em vista que se trata de um empreendimento exclusivamente voltado a atender a demanda local por serviços de hospedagem e afins. Ato contínuo, restou esclarecido que o regimento interno do CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO deverá ser estabelecido e aprovado entre os CONDÔMINOS quando da entrega total das chaves, oportunidade que poderão ser definidas as regras de utilização dos espaços comuns e as normas do dia-a-dia entre CONDÔMINOS.

(D) Na sequência, o Sr. FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO discorreu sobre a construção no "sistema de condomínio a preço de custo", bem como explicitou sobre a necessidade de se eleger uma COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, composta por 3 (três) membros, sendo 1 (um) "SINDICO" e 2 (dois) "SUB-SÍNDICOS", com poderes para praticar os atos necessários e convenientes ao registro, administração, gestão e representação do CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, nos termos da legislação aplicável, alertando-se que os membros a serem eleitos não poderão ter restrições cadastrais de qualquer natureza.

(E) Ato contínuo, por unanimidade de votos e sem ressalvas, restou formalmente aprovado e regularmente constituído o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, com os efeitos jurídicos daí decorrentes, ficando desde já autorizado aos membros eleitos da COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO a prática dos atos de registro, administração e representação extrajudicial ou judicial do CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, observado o disposto pelo item "G" desta ata de ASSEMBLEIA.

(F) Dando continuidade aos trabalhos, os CONDÔMINOS deram início à escolha e votação dos membros para composição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, tendo sido eleitos, por unanimidade de votos, para mandatos que se iniciam na presente data e, excepcionalmente, se estenderão até o término das obras, os seguintes representantes: (i) o cargo de "SINDICO" será exercido pelo Sr. FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão parcial de bens, portador do RG (SSP/PB) n. 637.027 e do CPF n. 250.937.544-04, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro, 881, apto 1002, Manaíra – CEP: 58038-182 – João Pessoa - Paraíba, (ii) o cargo de "SUB-SÍNDICO" será exercido pela Srª. NATHALIA

CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES, brasileira, empresária, casada em regime de comunhão parcial de bens, portador do RG nº 3.373.534 SSP/PB e do CPF nº. 087.492.544-48, residente e domiciliada à Av José Jardim 411, apto 1604, Ipês – João Pessoa – Paraíba, CEP-58028-160, e (iii) o outro cargo de "SUB-SÍNDICO" será exercido pelo Sr. PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, empresário, casado em regime de comunhão parcial de bens, portador do RG (SSP/PB) n. 2.898.875 e do CPF n. 052.912.444-02, residente e domiciliado à Av. Mar Salgado nº 18, apto 102, Intermares, Cabedelo – Paraíba CEP- 58.102-149, restando ainda consignado que nenhuma remuneração será devida aos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO CONNECTO HOTEL JUAZEIRO pelo exercício de suas atribuições.

(G) Na sequência, restou igualmente decidido que o SÍNDICO e os SUB-SÍNDICOS, sempre agindo de forma conjunta em mínimo de dois, terão todos os poderes necessários e convenientes para:

(i) fiscalizar e acompanhar o andamento das obras;

(ii) representar o CONDOMÍNIO CONNECT HOTEL JUAZEIRO, perante quaisquer órgãos públicos, secretarias, setores, repartições, chefias, departamentos, fundações e autarquias da Administração Pública, direta ou indireta, nas esferas federal, estadual e municipal, notadamente perante a Receita Federal do Brasil, Instituto Nacional de Seguro Social, Secretaria da Receita do Estado da Paraíba e Municipalidade de João Pessoa, Comissão de Valores Mobiliários- CVM,

(iii) solicitar e obter o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ para o CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, nos termos do artigo 4º, II, da IN-RFB n. 1.470/2014 e alterações posteriores;

(iv) representar o CONDOMINIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO perante quaisquer instituições financeiras, companhias seguradoras, cooperativas, órgãos de classes, sindicatos, cartórios de registro de imóveis e cartórios de títulos e documentos, empresas privadas e terceiros em geral;

(v) abrir , movimentar e fechar contas bancárias, realizar depósitos e pagamentos, fazer investimentos, obter senhas de acesso e utilização de sistemas de internet banking, bem como emitir, avalizar ou endossar títulos de crédito em geral, podendo ainda movimentar os recursos financeiros do CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO,

(vi) negociar, transigir, compor, dar recibos e quitações, contratar e dispensar empregados e prestadores de serviços e terceirizados, celebrar instrumentos contratuais e distratos, bem como celebrar outros documentos necessários à gestão do CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO;

(vii) representar o CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO nas esferas administrativa e judicial, em qualquer instância, podendo outorgar mandatos, constituir ou destituir procuradores;

(viii) praticar todos os demais atos necessários ou convenientes ao registro, administração e representação do CONDOMÍNIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO perante à Comissão de Valores Mobiliários- CVM,

(H) Os membros eleitos da COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO são nesta data devidamente empossados nos seus cargos, mediante assinatura da presente ata, independentemente de qualquer outra formalidade.

(I) Dando continuidade à ASSEMBLEIA, a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA, apresentou um breve resumo do empreendimentos que será construído assim descrito:

i. O EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO, cujo projeto arquitetônico já foi aprovado pela Prefeitura de Juazeiro do Norte/CE e contempla um total de 98 (noventa e oito) unidades autônomas suítes e 5 (cinco) lojas distribuídas da seguinte forma:

a) 12 (doze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES e 3 (três) lojas de titularidade do TERRENISTA, como pagamento de permuta do terreno destinado à construção e instalação do HOTEL;

b) 8 (oito) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES e 2 (duas) lojas de titularidade da DESENVOLVEDORA, como pagamento de permuta pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

c) 10 (onze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA como pagamento de permuta pela construção do empreendimento hoteleiro;

d) 68 (sessenta e oito) APARTAMENTOS CUSTEADORES responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

Todos os quartos integrarão compulsoriamente o *pool* hoteleiro.

ii. o ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o "ORÇAMENTO GERAL

PREVISTO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL e DESPESAS PRELIMINARES REEMBOLSÁVEIS pela DESENVOLVEDORAS, de acordo os ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em R$15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), com data base para fins de atualização pelo INCC de 01/04/2025, estando incluído neste valor o "CUSTO TOTAL DE OBRA" mais o percentual reservado aos intermediadores imobiliários (corretores e imobiliárias) considerando as expectativas de custos, despesas e encargos a serem incorridos com a obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações exigidas pela legislação aplicável, registro na CVM, construção, equipagem do empreendimento, bem como com a contratação de funcionários e prestadores de serviços para início das obras, tendo sido referida previsão orçamentária aprovada pelos condôminos participantes, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas.

iii. No mais, restou consignado que toda a documentação necessária para a regularização do CONDOMÍNIO, tais como certidões, averbações, registros, escrituras de compra e venda, escrituras de divisão amigável e convenção definitiva de condomínio, habite-se, emolumentos, taxas, custas extras e judiciais, como também os tributos e quaisquer outras despesas junto aos órgãos competentes, serão repassados e rateados entre os CONDÔMINOS CUSTEADORES, quando da execução de cada ato, ficando todo esse procedimento estruturado pelo sistema de divisão proporcional à sua unidade, representado por sua fração ideal. A presente ata obriga todos os CONDÔMINOS, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular e somente poderá ser alterada pelo voto de dois terços (2/3) dos que forem ao tempo da alteração, desde que, não venham a atingir o direito de propriedade dos demais.

Por fim, a palavra foi facultada aos demais presentes, sem que houvesse manifestações, foi declarada encerrada a ASSEMBLEIA e lavrada esta ata, a qual vai assinada por mim e pelos demais presentes. A presente ata será igualmente registrada em cartório de títulos e documentos, para os devidos fins.

Juazeiro do Norte-CE, 23 de abril de 2025

REQUERIMENTO

ILMO. SR OFICIAL DO REGISTRO DE PESSOAS JURIDICAS E DE TITULOS E DOCUMENTOS DESTA COMARCA DE JUAZEIRO DO NORTE-CE

FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, brasileiro, casado, empresário, RG 637027 SSP PB, CPF sob n. º 250.937.544-04, residente e domiciliando na Av umbuzeiro, n° 881 ap 1002, bairro Manaíra, João Pessoa Paraíba, in fine assinado, vem, respeitosamente perante V. Sº REQUERER se digne mandar proceder o registro no cartório do CONDOMINIO DO EDIFICIO EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO. Com endereço Av. Prefeito Ailton Gomes de Alencar, 4900 Sl 02, Lagoa Seca, na forma do art. 121 da Lei 6.015/73, Código Civil art. 1.151.

N. Termos

P. Deferimento

Juazeiro do Norte-CE 06/05/2025

FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO



EQ EMPREENDIMENTOS

EQ CONNECT HOTEL

Cartório MACHADO 2º Ofício

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS JUAZEIRO LTDA

Cartório MACHADO 2º Ofício

FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de JOSE ALCINO DE ANDRADE e FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO. Feito por ... Dou Fé. Juazeiro do Norte - CE, 06/05/2025

TABELIÃO / SUBSTITUTO

Cartório MACHADO 2º Ofício
BEL. PAULO DE TARSO G. MACHADO | BEL. CÍCERO A. G. MACHADO | BEL. JOÃO G. MACHADO
Substituto
Tabelião
R. São Francisco, 246 | Centro | Juazeiro do Norte | CE | CEP: 63010-215 | tmpaulo@uol.com.br
Fones: (88) 3512 1313 / (88) 3512 1518 / (88) 3512 4261

Selo de Autenticidade 2023 DJ 111902 DGNN 02
Selo de Autenticidade 2023 DJ 111903 GMVX 02

PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS

NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES

Cartório MACHADO 2º Ofício

Cartório MACHADO 2º Ofício

JOSE AUCINO DE ANDRADE

CARTÓRIO SOUZA MARTINS
Manuella Martins
TABELIÃ
1º OFÍCIO DE NOTAS DE JOÃO PESSOA/PB
R. Euthiquiano Barreto, 614, Manaíra - João Pessoa-PB
CEP: 58038-311 - Tel.: (83) 99127-4938 / (83) 2182-7802
E-mail: cartoriosouzamartins@hotmail.com

Reconheço, por Semelhança, a(s) firma(s) de:
NATHALIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES.
João Pessoa/PB 02/05/2025
Em testemunho _____ da verdade. Dou fé.
Escrevente: DANIELLE DE OLIVEIRA NOGUEIRA CANSANÇÃO
Selo Digital: ARC51617-1ZJN
Confira em https://selodigital.tjpb.jus.br
Emol R$13,49 ISS R$0,67 Farpen R$1,68
Fepj R$2,48 MP R$0,22
Usuário: CAIO

Cartório Souza Martins
Danielle de Oliveira Nogueira Cansanção
Escrevente

CARTÓRIO SOUZA MARTINS
Manuella Martins
TABELIÃ
1º OFÍCIO DE NOTAS DE JOÃO PESSOA/PB
R. Euthiquiano Barreto, 614, Manaíra - João Pessoa-PB
CEP: 58038-311 - Tel.: (83) 99127-4938 / (83) 2182-7802
E-mail: cartoriosouzamartins@hotmail.com

Reconheço, por Autenticidade, a(s) firma(s) de:
PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS.
João Pessoa/PB 02/05/2025
Em testemunho _____ da verdade. Dou fé.
Escrevente: DANIELLE DE OLIVEIRA NOGUEIRA CANSANÇÃO
Selo Digital: ARC51616-M6V6
Confira em https://selodigital.tjpb.jus.br
Emol R$13,49 ISS R$0,67 Farpen R$1,68
Fepj R$2,48 MP R$0,22
Usuário: CAIO

Cartório Souza Martins
9º Tabelionato de Notas de João Pessoa/PB
Danielle de Oliveira Nogueira Cansanção
Escrevente

Cartório MACHADO 2º Ofício

BEL. PAULO DE TARSO G. MACHADO
Tabelião

BEL. CÍCERO A. G. MACHADO | BEL. JOÃO G. MACHADO
Substitutos

R. São Francisco, 246 | Centro | Juazeiro do Norte | CE | CEP: 63010-215 | jnpaulo@uol.com.br
Fones: (88) 3512.1313 / (88) 3512.1518 / (88) 3512.4261

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de ELIANA PINHEIRO ALCINO DE ANDRADE. Feito por Dou Fé. Juazeiro do Norte - CE, 08/05/2025

TABELIÃO / SUBSTITUTO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ
SELO DE AUTENTICIDADE
2023
RECONHECIMENTO DE FIRMA
DJ 111918
OPRX 02

Bel. Paulo de Tarso G. Machado | Bel. Cícero A. G. Machado | Bel. João G. Machado

Cartório MACHADO 2º Ofício
Maria Regina G. M. Couto
ESCREVENTE
Fone: (88) 3512.1313
3511.2042 / 3511.1518
Rua São Francisco Nº 246
Juazeiro do Norte - CE

ANEXO J – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRA

(consta a partir da página seguinte)

ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA ECONÔMICA E FINANCEIRA

CONNECT JUAZEIRO
JUAZEIRO DO NORTE - CE

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

Maio - 2025

SUMÁRIO

@2024 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Introdução..... 03
- Nota de Apoio.....07
- Tendências e Perspectivas Econômicas 08
- Juazeiro do Norte - Informações Gerais..... 11
- Localização e acesso..... 26
- Análise do Mercado Hoteleiro 29
- Projeção do Mercado Hoteleiro..... 36
- O Empreendimento..... 39
- Projeções de Resultados Hoteleiros e Índices Econômico-Financeiros para o Investidor do Hotel.....49
- Considerações finais..... 63

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi elaborado durante o período de março e abril de 2025 ("Estudo de Viabilidade") e teve como objetivo a avaliação do projeto hoteleiro CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE ("Empreendimento"), localizado no município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará.
- Este Estudo de Viabilidade foi elaborado de acordo com a Resolução nº 86, de 31 de março de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) inerentes a esse tipo de projeto, envolvendo estimativas, projeções e dados macroeconômicos, comerciais e estatísticos.
- O estudo foi desenvolvido pelo Economista, Mestre em Economia e CEO da Ekonomy Consultoria Econômica, Werton José de Oliveira Batista (CRE-PB: 1750).
- A metodologia utilizada está em consonância com os mais modernos métodos internacionais de avaliação de empreendimentos hoteleiros, direcionada a um investidor universal.
- Todas as fontes de consulta estão identificadas junto a cada dado apresentado. Os dados referentes à pesquisa direta dizem respeito aos coletados diretamente pelo analista da Ekonomy Consultoria Econômica junto aos agentes envolvidos.

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A utilização de projeções e demais dados não auditados em nosso trabalho não deve ser interpretada como a expressão de um parecer sobre os dados e projeções e, por consequência, a Ekonomy não assume responsabilidade por eventuais prejuízos ocasionados ao cliente ou a outras partes, decorrentes da utilização desses dados.
- O objetivo específico deste Estudo de Viabilidade é avaliar e analisar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira do empreendimento. O resultado da análise, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do Estudo de Viabilidade estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no Estudo de Viabilidade.
- Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste Estudo de Viabilidade foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste Estudo de Viabilidade. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste Estudo de Viabilidade.
- Diversas premissas adotadas para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. A metodologia e a terminologia utilizadas pelas diferentes fontes são frequentemente inconsistentes e os dados das diferentes fontes não são passíveis de comparação imediata.

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Não faz parte do escopo deste Estudo de Viabilidade a realização de verificação independente de nenhum dado macroeconômico, comercial ou de outras informações estatísticas, e nem de uma auditoria de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos. Deste modo, ao adotá-las como base, presume-se sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
- As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro.
- Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do Empreendimento podem diferir substancialmente daqueles previstos em razão, inclusive, mas não se limitando, a fatores de risco, como aqueles mencionados neste Estudo de Viabilidade e nos Fatores de Risco do Empreendimento.

INTRODUÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações. As premissas futuras usadas para preparar as projeções são especulativas e, portanto, podem não se verificar no futuro. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
- Resultados efetivamente verificados costumam diferir de resultados estimados, podendo, inclusive, diferir de maneira significativa e adversa dos dados aqui estabelecidos.
- A fim de corretamente assimilar as informações contidas neste Estudo de Viabilidade, incluindo as projeções, é importante compreender que as mesmas estão sujeitas a riscos significativos, o que confere um elevado grau de incerteza sobre tais informações. Desta forma, a Ekonomy não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.
- A Ekonomy Consultoria Econômica: (i) não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no Estudo de Viabilidade; e (ii) recomenda que os investidores leiam, além do presente Estudo de Viabilidade, o Prospecto completo e o documento que elenca os Fatores de Risco do Empreendimento.
- A elaboração do Estudo de Viabilidade não configura uma recomendação de investimento. O laudo não deve ser utilizado para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

NOTA DE APOIO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

ANEXO B À RESOLUÇÃO CVM Nº 86, DE 31 DE MARÇO DE 2022	Páginas
I – Tendências e perspectivas macroeconômicas;	
II – Análise do mercado hoteleiro por segmento presente e perspectivas de sua evolução, em termos de demanda e oferta futura;	
III – Análise da localização geográfica do empreendimento e de sua vizinhança;	
IV – Análise do posicionamento competitivo;	
V – Análise da penetração do empreendimento no mercado;	
VI – Estimativas dos custos de construção, montagem, equipagem, decoração, enxoval, despesas pré-operacionais e capital de giro inicial;	
VII – Estimativas dos custos administrativos e tributários a serem incorridos pelo investidor na aquisição do CIC hoteleiro;	
VIII – Metodologia escolhida e razões para adoção desta;	
IX – Projeção das receitas, despesas e resultados para um período de pelo menos 5 (cinco) anos de operação hoteleira;	

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A economia brasileira tem dissipado bem os choques provocados pela Crise do Covid-19 nos últimos anos apresentando números cada vez mais satisfatórios no desempenho econômico.
- Os resultados dos principais indicadores macroeconômicos publicados pelos órgãos oficiais de pesquisa em 2025 comprovam o bom momento da economia com resultado acima do esperado pelos agentes econômicos, bem como os órgãos internacionais, que estão revendo suas projeções de crescimento para o Brasil.
- O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil é o principal parâmetro de medida de atividade econômica do país, pois ele engloba todos os seguimentos de bens e serviços da economia sendo o termômetro principal de desempenho em todas as economias mundiais, cresceu 3,4% em 2024 (superando o crescimento do ano anterior), é o 4° ano com resultado positivo do indicador desde 2020.
- Diante dos números positivos, os agentes econômicos nacionais estão revendo suas projeções de crescimento para o PIB brasileiro deste ano. De acordo com o Boletim Focus do Banco Central do mês de março de 2025*, o mercado projeta um crescimento do produto nacional superior 2% para este ano, e próximo de 2% para 2026.

***Fonte**: https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250307.pdf

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- As agências internacionais também estão reajustando para cima as taxas de crescimento para a economia brasileira. Segundo o último relatório global do Fundo Monetário Internacional (FMI), divulgado no mês de janeiro de 2025**, a entidade reajustou para cima sua projeção de expansão do produto brasileiro neste ano e em 2026, apontando crescimento de 2,2% ainda este ano, o que coloca o país entre as dez maiores economias do globo.
- O mercado de trabalho nacional tem absorvido volumes cada vez maiores da população economicamente ativa, e esse movimento tem reduzido a taxa de desemprego no país a níveis pré-pandêmicos. A Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), divulgada mensalmente pelo IBGE, mostra que a taxa de desemprego nacional caiu para 6,6% no trimestre encerrado em dezembro 2024, menor índice da série histórica. Esse redução da taxa de desocupação é bastante expressiva pois, quando comparado com o mesmo trimestre de 2021, a queda de mais de quase 9 pontos percentuais no intervalo de 3 anos, com perspectiva de mais reduções.
- Outro fato que merece destaque é o número de pessoas ocupadas na economia brasileira. De acordo com os números da PNAD, mais de 100 milhões de pessoas estão com alguma ocupação na economia, esse é o maior volume de pessoas trabalhando desde o início da série histórica do indicador, mostrando um aquecimento da economia.

****Fonte:** https://www.imf.org/en/Publications/WEO .

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Quando se observa os dados da inflação, o Brasil tem apresentado fatores condizentes com o crescimento da economia. Há uma leve pressão nos níveis de preço no setor de serviço e alimentação que tem impactado a economia, algo que não aparecia desde 2022. Com isso o país acumula alguns meses de estouro da meta no indicador oficial de inflação do Brasil, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), rondando a casa do 5% desde o final de 2024.
- As projeções para 2025 estão em queda, devido a trajetória mais agressiva da Política Monetária no país. De acordo com o Boletim Focus de abril 2025***, a expectativa do mercado é que a inflação feche o ano na casa dos 5% levemente acima do intervalo da Meta de Inflação do Banco Central, e algo em torno de 4,5% para 2026, ambos com viés de baixa.
- Após a análise das três grandes variáveis macroeconômicas (PIB, Emprego e Inflação) percebe-se que todas estão com perspectivas de melhora, mostrando uma trajetória de crescimento com redução dos níveis de preço para os próximos anos.

***_Fonte_: https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20250417.pdf

JUAZEIRO DO NORTE - CE

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Letreiro Juazeiro do Norte - CE
Fonte: Google Imagens

INFORMAÇÕES GERAIS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

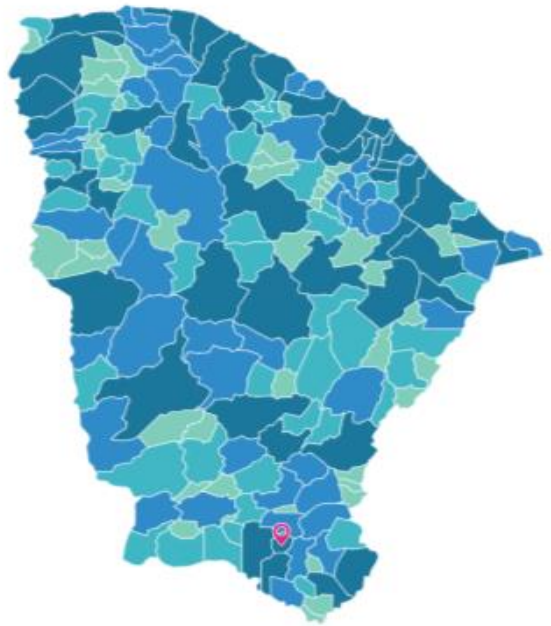
TERRITÓRIO

Área da unidade territorial [2022]	**258,788** km²
Hierarquia urbana [2018]	Capital Regional B (2B) - Município i...
Região de Influência [2018]	Arranjo Populacional de Fortaleza/CE ...
Região intermediária [2021]	**Juazeiro do Norte**

ECONOMIA

PIB per capita [2021]	**18.381,08** R$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	**75,6** %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	**0,694**

Fonte: IBGE (2025)



POPULAÇÃO

População no último censo [2022]	**286.120** pessoas
Densidade demográfica [2022]	**1.105,62** habitante por quilômetro quadrado

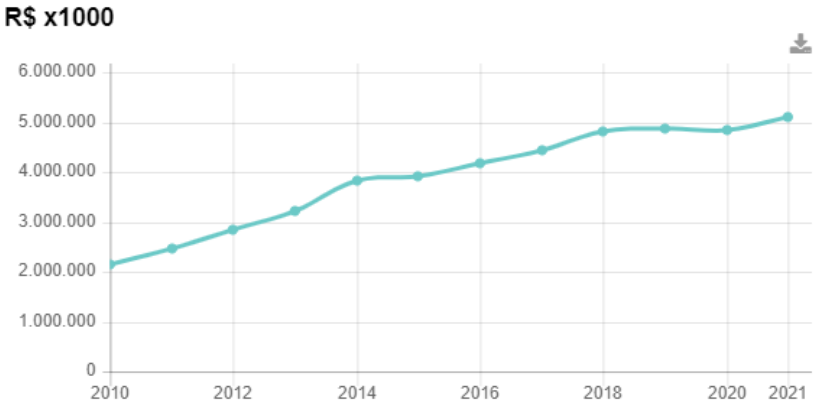
Fonte: IBGE (2025)

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

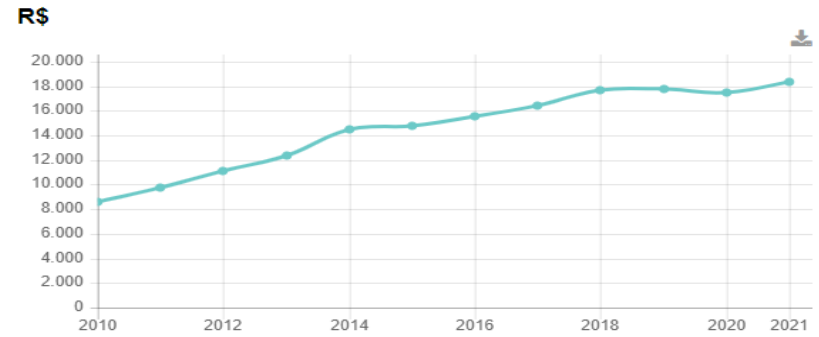
- Com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Juazeiro do Norte apresenta um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) superior as cidades do mesmo porte nacional, com uma taxa média de avanço de 12,5% entre 2010 e 2021.
- Juazeiro do Norte está entre as cidades com maiores participações econômica no Estado. De acordo com os microdados do IBGE, a cidade do Cariri cearense está entre os quatro maiores PIB do Estado.
- O setor econômico de maior peso na capital é o serviço, com participação de 68,87% no valor adicionado bruto. Em seguida a administração pública (21,7%); a indústria (18,3%); e a agropecuária, com apenas 0,2% (IBGE).
- O turismo religioso é o grande destaque econômico da região, pois Juazeiro do Norte está o 2° colocado no ranking nacional de destinos religiosos no país, só perde para Aparecida em São Paulo (Clube Candeias, 2024).

PIB a preços correntes / **Série revisada** (Unidade: R$ x1000)



Fonte: IBGE (2025)

PIB per capita / **Série revisada** (Unidade: R$)



Fonte: IBGE (2025)

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- De acordo com o Boletim Econômico Informativo* do Observatório da Economia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Inovação (Cedeci) de Juazeiro do Norte, o município é o 4º colocado na geração de empregos no Estado do Ceará.
- Ainda de acordo com o mesmo boletim, a Região Metropolitana do Cariri, da qual Juazeiro faz parte, juntamente com as cidades de Jardim, Farias Brito, Barbalha, Santana do Cariri, Missão Velha, Nova Olinda e Caririaçu, apresentou um resultado expressivo na criação de emprego em 2024, sendo as atividades ligadas a Indústria de Transformação são um dos segmentos com maior nível de contratação na região.



Fonte: Google Imagens

*Fonte: https://juazeiro.ce.gov.br/_sistemas/sedeci/observatorio-economia/

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Outros segmentos que têm um importante destaque na economia de Juazeiro do Norte, são os setores calçadista e têxtil.
- A produção local além do mercado nacional também tem seus produtos vendidos no comércio internacional. De acordo com a Comex Stat*, sistema para consultas e extração de dados comércio exterior brasileiro, disponibilizado pelo Ministério da Economia, o município apresentou um aumento de 20% nas exportações de calçados.
- Ainda de acordo com Comex Stat, os principais mercado dos produtos juazeirenses são os países da América Latina, como Paraguai, Bolívia e Peru liderando o ranking.



Fábrica de calçados Juazeiro do Norte-CE.
Fonte: Google imagens.

*Fonte: https://comexstat.mdic.gov.br/pt/home

ECONOMIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- De forma mais discreta, as exportações locais também atingiram países como Portugal, Estados Unidos e França, segundo os dados da Comex Stat*.
- Vale ressaltar que o setor têxtil também representa uma fatia considerável do mercado local. De acordo com o Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará, as confecções são o grande destaque do setor têxtil na região, pois além das fábricas empregarem um número expressivo de empregos (Boletim Econômico Informativo – Cedeci), abrange também, e com maior peso econômico, o comércio varejista local.



Fábrica Têxtil Juazeiro do Norte-CE.
Fonte: Google imagens.

*Fonte: https://comexstat.mdic.gov.br/pt/home ;
https://juazeiro.ce.gov.br/_sistemas/sedeci/observatorio-economia/

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Juazeiro do Norte é uma cidade estruturalmente religiosa, com o turismo focado em torno do seu maior ícone, Cícero Romão Batista, mais conhecido como Padre Cícero.
- O maior símbolo turístico e também a mais conhecida atração da cidade é a Estátua do Padre Cícero.
- A estátua fica localizada na Colina do Horto e foi inaugurada há mais de 50 anos, no dia 1 de novembro de 1969. O monumento conta com 27 metros de altura e recebe em por ano cerca de 2,5 milhões de pessoas*.
- Hoje, a escultura é o cartão-postal do município de 270 mil habitantes.

*Secretaria de Turismo do Ceará (Setur)



Estátua Padre Cícero - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Outro atrativo turístico ligado a esta figura religiosa é o memorial que leva o seu nome, Memorial Pe. Cícero.
- O museu conta vários pertences do religioso, como fotografias e objetos relacionados às vidas pessoal, que remetem a vida política e religiosa do Padre Cícero, que em diversos momentos se confundem com a própria História de Juazeiro do Norte.
- O local é um dos mais visitados da cidade e fica próximo centro, onde concentra a maior parcela de turismo local.
- Um ponto que é bastante visitado pelos turistas é o Museu Vivo do Padre Cícero, em que concentra diversas imagens do religioso em tamanho real e com réplicas de locais em que ele frequentou durante sua vida paroquial na cidade de Juazeiro do Norte.



Memorial Padre Cícero - Fonte: Google imagens.



Museu Vivo do Padre Cícero - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Construída em 1875, pelo Padre Cícero Romão Batista, a Basílica de Nossa Senhora das Dores é um dos pontos de grande visitação de Juazeiro do Norte.
- A matriz é dos pontos de encontro de romeiros na cidade. Local de visitação constante e de atividades religiosas que atraem turistas de diversas regiões do país.
- A capela passou por uma mudança significativa no século passado, se tornando um importante centro religioso, hoje considerada uma Basílica Menor.
- No Brasil existem, atualmente, 50 Basílicas Menores. A primeira foi consagrada, há 100 anos, a Nossa Senhora Aparecida (Padroeira do Brasil), e está em Aparecida (SP) e a de Juazeiro do Norte logo em seguida.



Basílica Santuário de Nossa Senhora das Do
- Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Existem também opções fora do círculo religioso na cidade, como por exemplo, o Centro de Cultura Popular Mestre Noza, no qual é possível encontrar diversos artigos que remetem a cultura nordestina, com objetos feitos de argila ou de madeira, sendo muito visitado pelos turistas.
- Outra grande atrativo turístico da cidade é o Teleférico do Horto. Com capacidade para transportar até 2.080 pessoas por hora, o Teleférico do Horto, em Juazeiro do Norte, foi inaugurado pelo Governo do Ceará, em março de 2022.
- O investimento foi da ordem de R$ 79,1 milhões. O equipamento completo é composto por 12 torres de sustentação, 26 cabines climatizadas – e mais cinco reservas – com dez lugares. Além do teleférico, a obra envolveu a urbanização do entorno com a instalação de quiosques e estacionamento.



Centro de Cultura Popular - Fonte: Google imagens.



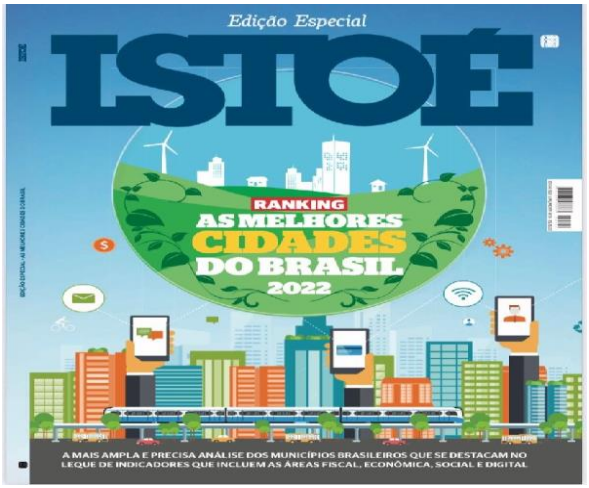
Teleférico do Horto - Fonte: Google imagens.

JUAZEIRO DO NORTE EM DESTAQUE NACIONAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA







Fonte: Portal Correio, Revista Azul, Booking, Paraíba Total e Prefeitura de João Pessoa

- Juazeiro do Norte tem se tornado uma das cidades que emerge como um forte destino turístico no Nordeste do Brasil. A cidade vem apresentando grande crescimento do fluxo de visitantes todos os anos ganhando grande destaque na mídia nacional nos últimos anos como um dos melhores destinos para viagens dos brasileiros.
- A cidade foi destaque:

I. Capa da edição nº 79 da Revista VoePass, em 2022, que mostrou os encantos da cidade além do turismo religioso;

II. A revista Mercado & Eventos (Ed. 437) também elencou Juazeiro como um dos melhores destinos no Ceará para eventos empresariais;

III. A Edição Especial da Revista IstoÉ "As Melhores Cidades do Brasil" de 2022, colocou Juazeiro no Ranking Nacional;

ESTÁDIO ROMEIRÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Romeirão é o estádio mais moderno do interior do Brasil. Foi inaugurado em março de 2022, em Juazeiro do Norte, após reforma e ampliação do Estádio Mauro Sampaio, a chamada Arena Romeirão.
- O parque esportivo é uma arena multiuso e terá múltiplas finalidades, e foi todo modernizado para sediar grandes competições do futebol, seja ela regional ou nacional.
- Possuindo uma área de 45.451 metros quadrados, a Arena Romeirão é equipada com campo de gramado que segue as normas da Federação Internacional de Futebol Associação (Fifa), área para museu do futebol, arquibancadas comportando 17 mil lugares, duas áreas de banco de reservas, cabines de imprensa e camarotes, seis vestiários (quatro para times e técnicos e dois para árbitros e gandulas), duas áreas de estacionamento, lanchonete e ambulatório.



Fonte: google imagens.

AEROPORTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Aeroporto de Juazeiro do Norte – Orlando Bezerra de Menezes (JDO) reflete a diversidade cultural, turística e econômica da Região Metropolitana do Cariri, que reúne nove municípios — Juazeiro do Norte, Crato, Barbalha, Jardim, Missão Velha, Caririaçu, Farias Brito, Nova Olinda e Santana do Cariri — em uma área total de 5.456,01 Km², de acordo com dados do IBGE.
- Entre os municípios do Cariri, Crato, Juazeiro do Norte e Barbalha passaram por um processo de conurbação, dando origem à segunda região mais expressiva do Estado do Ceará, conhecida como Crajubar. Por facilitar o acesso à área, o Aeroporto de Juazeiro do Norte – Orlando Bezerra de Menezes (JDO) tem sido reconhecido como um catalisador do desenvolvimento do Cariri e adjacências.



Fonte: google imagens.

AEROPORTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Em 2020, depois de vencer o leilão de concessões da Agência Nacional da Aviação Civil (Anac) realizado em 2019, a **Aena Brasil** assumiu a gestão da unidade, com o objetivo de ampliar a capacidade e melhorar sua infraestrutura. Atualmente, o aeroporto conta com um terminal de passageiros de 6,4 mil m², com salas de embarque e desembarque modernas e confortáveis.
- Localizado no sul do Ceará, a unidade recebe muitos visitantes que se espalham pelos quatro estados vizinhos — Pernambuco, Paraíba, Piauí e Rio Grande do Norte. Os participantes da maior feira agropecuária das regiões Norte e Nordeste do Brasil, a Expocrato, também fazem do equipamento sua principal porta de entrada para o evento, cuja programação, com grandes shows musicais, atrai a participação de um público variado de artesãos, criadores de animais e produtores rurais.



Fonte: google imagens.

AEROPORTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A cidade de Juazeiro é servida 12 voos diários, de acordo com a Aena Brasil, empresa que administra o aeroporto.
- As companhias aéreas que atuam no aeroporto são: LATAM Linhas Aéreas, GOL Linhas Aéreas e Azul Linhas Aéreas.
- De acordo com o relatório da Aena Brasil, o aeroporto de Juazeiro do Norte manteve apresentou um avanço na movimentação em 2024, mantendo a quinta posição no ranking geral do interior nordestino, crescendo 3% em relação ao ano anterior e recebendo 1.139 passageiros a mais que o terminal juazeirense.
- Outro dado que merece destaque no relatório anual da Aena Brasil de 2024 foi o recorde de público alcançado no ano passado com 500 mil passageiros nas operações de pousos e decolagens.
- Vale lembrar que em 2024 foram abertas a Sala Vip do aeródromo e também um mix comercial que elevou um número de ofertas de produtos e serviços no local.

Fonte: Aena Brasil (2025).

LOCALIZAÇÃO – CIDADES PRÓXIMAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

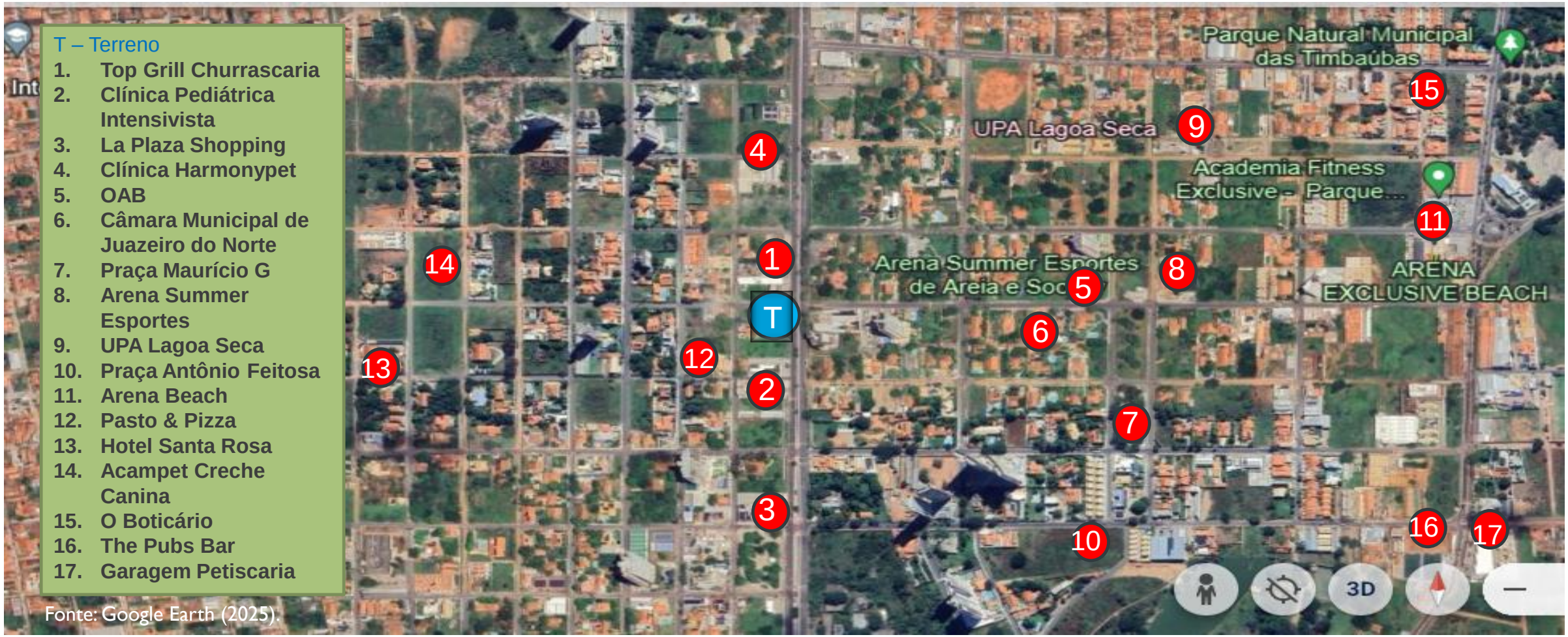


Fonte: Google Earth (2025).

- O município de Juazeiro do Norte está localizado no Estado da Ceará, localizado no Cariri cearense. Distante 507 km da capital do estado, Fortaleza, 588 km de João Pessoa-PB e 560 de Natal-RN.
- A região metropolitana do Cariri Região Metropolitana do Cariri é formada pelas cidades de Jardim, Farias Brito, Barbalha, Santana do Cariri, Missão Velha, Nova Olinda e Caririaçu,
- As principais rodovias que dão acesso à Juazeiro do Norte são a Rodovia Estadual CE-60, e a BR-116, que é uma rodovia longitudinal que tem início no município de Fortaleza e termina em Jaguarão no RS, na fronteira com o Uruguai.

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



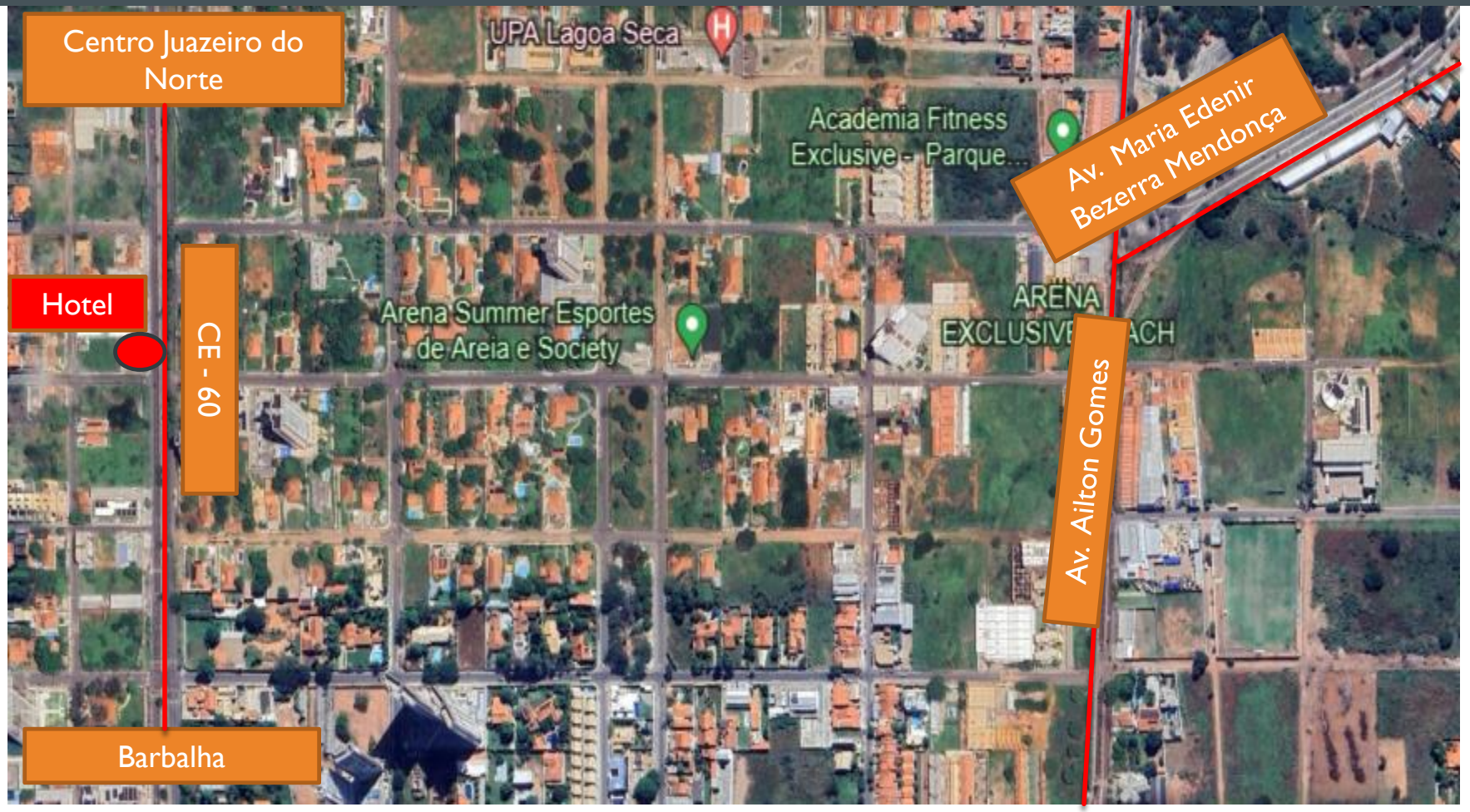
T – Terreno

1. Top Grill Churrascaria
2. Clínica Pediátrica Intensivista
3. La Plaza Shopping
4. Clínica Harmonypet
5. OAB
6. Câmara Municipal de Juazeiro do Norte
7. Praça Maurício G
8. Arena Summer Esportes
9. UPA Lagoa Seca
10. Praça Antônio Feitosa
11. Arena Beach
12. Pasto & Pizza
13. Hotel Santa Rosa
14. Acampet Creche Canina
15. O Boticário
16. The Pubs Bar
17. Garagem Petiscaria

Fonte: Google Earth (2025).

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Earth (2025).

- O empreendimento está localizado na Av. Leão Sampaio, n° 1600, (vermelho), no bairro Lagoa Seca, Juazeiro do Norte.
- O trecho que o terreno está inserido se funde com a CE – 60, que é uma Rodovia estadual de grande fluxo, que liga Juazeiro a outra cidade do Cariri, que é Barbalha.
- O Bairro Lagoa Seca é uma dos mais bem localizados da cidade com vias de acesso aos principais pontos turísticos locais e ponto de entrada das cidades próximos.

OFERTA HOTELEIRA – JUAZEIRO DO NORTE

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de se identificar a oferta hoteleira da cidade de Juazeiro do Norte, foram utilizados: web sites especializados e pesquisa "in loco". No total foram identificados 15 empreendimentos hoteleiros e muitas pousadas, totalizando 7.778 leitos com média de diária média variando de R$ 201,15 (*single*) a R$ 445,91 (*double*).
- A cidade tem uma característica peculiar de ter muitas pousadas em formato de residências, que elevam o número de leitos mas com baixa ou pouca qualidade.
- Grande parte dos hotéis da oferta hoteleira foi introduzido nos últimos doze anos, o que caracteriza Juazeiro do Norte como uma cidade com atividade hoteleira recente e em desenvolvimento.
- Dessa forma, a oferta hoteleira é composta por redes internacionais como Accor e Nobile, regionais como Nord, além de hotéis independentes, que somam mais de 2/3 da hotelaria local.
- Na próxima página será apresentada a relação dos empreendimentos.

OFERTA HOTELEIRA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA HOTELEIRA					
ABERTURA	**HOTEL**	**Uhs**	**OPERADORA**	**SGL (R$)**	**DBL (R$)**
1984	Panorama Hotel	74	Independente	236	343
1996	Verdes Vales Lazer Hotel	154	Independente	255	398
2006	Hotel Padre Cícero	26	Independente	203	401
2008	Senhor Hotel	12	Independente	155	212
2010	San Felipe Hotel	22	Independente	160	220
2013	Iu-á Hotel	138	Independente	342	425
2015	Hotel Pousada Café com Leitte	42	Independente	182	275
2016	Santiago Hotel	20	Independente	150	230
2016	Hotel Shalom	13	Independente	185	237
2017	Santa Rosa Hotel	34	Independente	260	390
2018	Hotel Encosta do Horto	53	Independente	201	323
2019	Ibis Hotel	110	Ibis	294	375
2020	Hotel Comfort Juazeiro	36	Independente	337	412
2021	Nord Luxxor Juazeiro	88	Nord	312	480
2025	Imperial Palace Hotel	36	Nobile	299	375
TOTAL	**15**	**858**		238,06	339,73

Fonte: Pesquisa direta e web sites de reservas de quartos-Booking, Trivago e TripAdvisor (2025).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

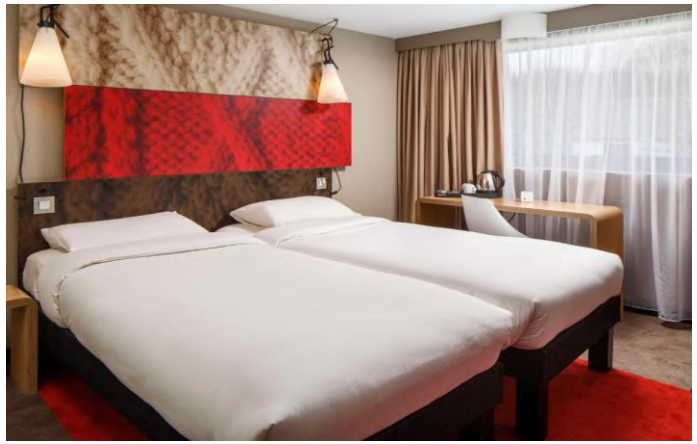
- A fim de se identificar a oferta hoteleira da região em estudo, foram utilizados sites especializados e pesquisa "in loco". No total foram considerados 06 empreendimentos como possíveis concorrentes do hotel em estudo, totalizando 482 unidades habitacionais com diária média variando de R$ 236,45 (*single*) a R$ 480,20 (*double*).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL					
ABERTURA	**HOTEL**	**Uhs**	**OPERADORA**	**SGL (R$)**	**DBL (R$)**
1984	Panorama Hotel	74	Independente	236	343
2013	Iu-á Hotel	138	Independente	342	425
2019	Ibis Hotel	110	Ibis	294	375
2020	Hotel Comfort Juazeiro	36	Independente	337	412
2021	Nord Luxxor Juazeiro	88	Nord	312	480
2025	Imperial Palace Hotel	36	Nobile	299	375
TOTAL	**06**	**482**		303,33	401,66

Fonte: Classificação feita a partir de parâmetro nos sites de busca - Booking,, Trivago e TripAdvisor (2023).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Ibis Juazeiro do Norte



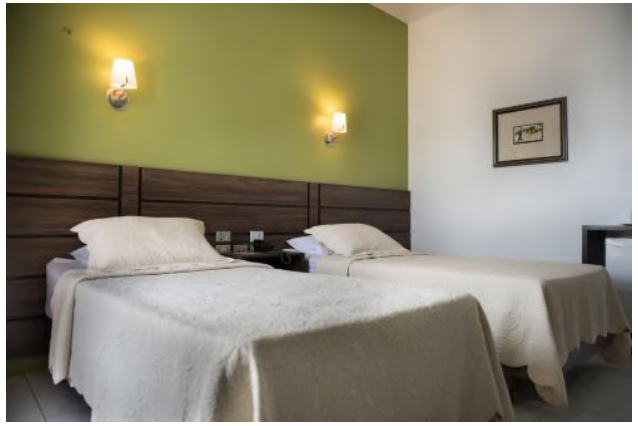
Juazeiro Comfort Hotel



Hotel Encosta do Horto



Nord Luxxor Juazeiro do Norte



Panorama Hotel



Hotel Café com Leitte

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Iu-á Hotel



San Felipe Hotel



Verdes Vales Lazer Hotel



Hotel Shalom



Hotel Padre Cícero



Santa Rosa Hotel

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Imperial Palace Hotel



Santiago Hotel

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA FUTURA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA FUTURA		
ABERTURA	**HOTEL**	**UHs**
2027	Bristol Hoteis & Resorts	245
2028	Nobile Hotels	211
TOTAL	**2**	**456**

- Após pesquisa via *web* e com *players* do mercado foi identificada a abertura de dois empreendimentos na região de Juazeiro do Norte.
- Tendo em vista o posicionamento que cada hotel pretende assumir, para o estudo em questão, tanto o Bristol Hoteis & Resorts e o Nobile Hotels serão considerados nas projeções de oferta futura. Ao mesmo tempo, tendo em vista o desenvolvimento da hotelaria de Juazeiro do Norte, será adicionada entrada de segurança com 150 unidades habitacionais.

DEMANDA HOTELEIRA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Após pesquisas *in loco* e entrevistas, observaram-se pontos relevantes sobre o mercado como um todo, que mostram que a hotelaria de Juazeiro do Norte viveu momentos saudáveis nos últimos anos:
- De acordo com a Secretaria de Turismo de Juazeiro do Norte (Setur), a ocupação segue o padrão com taxas flutuando entre 70% e 90% durante grande parte os meses do ano, com média de 1,4 hóspedes por apartamento;
- Tendo em vista os atrativos religiosos e históricos presentes na cidade, há significativa demanda pelo turismo religioso entre nos meses de fevereiro, setembro e novembro (Romaria das Candeias, Nossa Senhora das Dores e Finados), bem como os períodos de férias escolares e feriados prolongados, alcançando na maioria das vezes 100% de ocupação nesses meses.
- O público religioso origina-se principalmente do Nordeste, com Pernambuco, Rio Grande do Norte e Paraíba, Estados vizinhos ao Ceará, apresentando a maior fatia, pois têm fácil acesso a região, e utilizam veículo próprio para fazer a viagem. No geral são ônibus, vans e carros privados, que visitam a cidade no período de férias escolares, feriados prolongados e principalmente nos meses de romaria;
- O público de outras regiões também se faz presente na cidade, com São Paulo e Rio de Janeiro encabeçando o ranking. Utiliza o aeroporto como principal meio para chegar à cidade. Permanece, em média, 3 ou 4 noites – tornando de finais de semana com os dias com maiores ocupações (Setur);

MERCADO DE EVENTOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Juazeiro está passando por um momento de progresso e desenvolvimento desde a inauguração do Centro de Convenções do Cariri. Foi projetado para ser um dos mais modernos da região, com todos os equipamentos necessários para realização de grandes projetos.
- A abertura desse espaço aumentou a competitividade da cidade no mercado de eventos, ao mesmo tempo em que ainda oferece preços mais acessíveis em relação aos outros destinos do Nordeste, característica que está presente na hotelaria, restaurantes, transportes, comércio, dentre outros.
- Em 2024, o Centro de Convenções registrou um crescimento de 13% no número de eventos sediados, totalizando 59, ante os 52 realizadas no ano anterior. O aumento é ainda mais significativo quando comparado a 2022, com um avanço de 64% (Setur)



Fonte: Google Imagens.

MERCADO DE EVENTOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Na mesma região do Centro de Convenções do Cariri, encontra-se o Parque de Eventos Padre Cícero, focado em eventos culturais e feiras ligadas a agricultura e pecuária.
- Com um calendário anual de eventos, tanto de negócios no Centro de Convenções como culturais no Parque de Eventos, Juazeiro do Norte se consolida como um destino atrativo para o mercado local.



Fonte: Google Imagens (2025).

O EMPREENDIMENTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A EQ EMPREENDIMENTOS atua no mercado da construção civil há 17 anos.
- Tem como foco de atuação a construção de empreendimentos verticais de alto padrão.
- A empresa já entregou 15 empreendimentos residenciais. E inaugurou em 2019 o Connect Hotel Tambaú, o primeiro Hotel Coworking do Nordeste.
- Atualmente a Construtora possui 3 obras em andamento, incluindo o Connect Hotel Cabo Branco, e simultaneamente três projetos para serem lançados até o primeiro semestre de 2026.
- A EQ EMPREENDIMENTOS já entregou mais de 1000 unidades habitacionais e 93 quartos de hotel.

O EMPREENDIMENTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Desenvolvedora/Construtora: Responsável pelo desenvolvimento do projeto, contratação das empresas envolvidas, comunicação dos fatos com investidores, pela construção do hotel e pela prestação de conta para os investidores.
- Projeto arquitetônico: A **CRN** é o maior escritório de arquitetura de João Pessoa. Possuem projetos impactantes na capital e foi responsável por desenvolver o projeto do Connect Tambaú.
- Rede: A **Nord** é a maior rede de hotéis à beira-mar do Brasil. Especializada na administração, comercialização e gestão de hotéis e flats em todo território nacional. Atualmente, o grupo possui hotéis em várias regiões do Nordeste.
- Condôminos/Investidores: Responsáveis por aportar à obra o capital necessário para construção do Connect Hotel Juazeiro do Norte.

O GRUPO NORD

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A maior rede de hotéis à beira-mar do Brasil.
- O **Grupo Nord** oferece serviços de excelência e por isso conta com profissionais qualificados, com anos de experiência, que trabalham para proporcionar resultados duradouros e sólidos aos investidores e aos hóspedes. Atualmente, o grupo possui hotéis em várias regiões da Paraíba, dentro de duas marcas: Nord Luxxor e Nord Easy.

- Nord Luxxor Juazeiro
- Nord Luxxor Tambaú
- Nord Easy Patos
- Nord Easy Imperial Suítes
- Nord Easy Connect



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

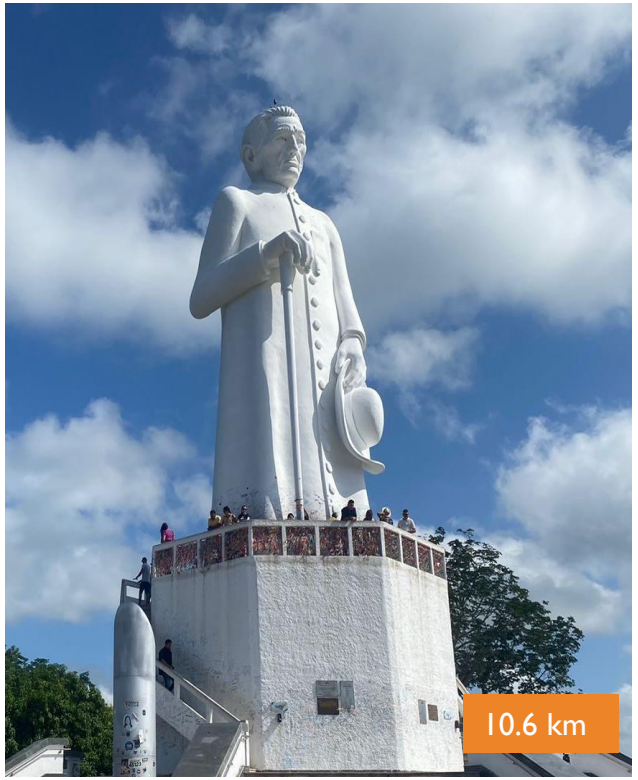
@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

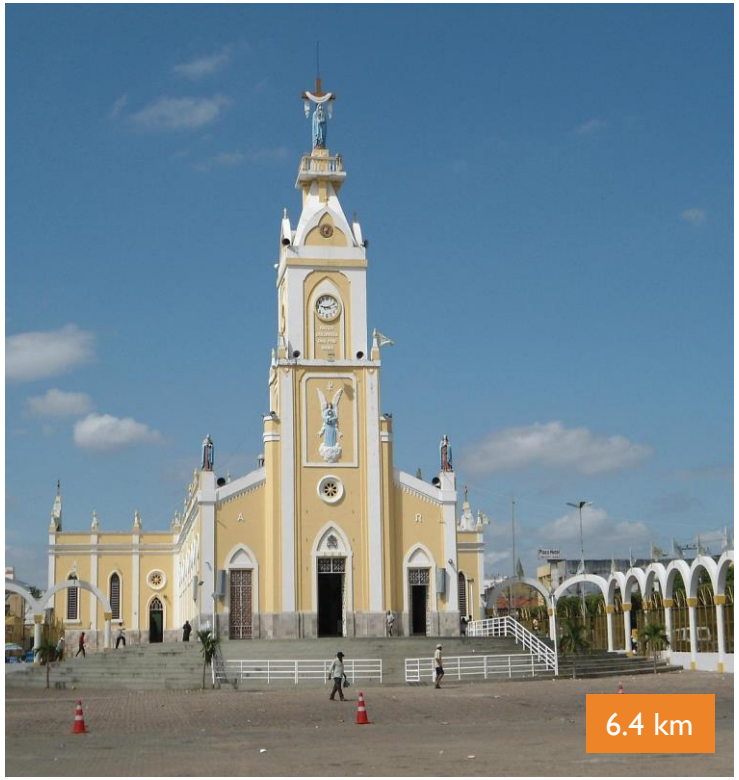


Fonte: Google Imagens.

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

DISTÂNCIA DO HOTEL ATÉ OS PRINCIPAIS PONTOS TURÍSTICOS





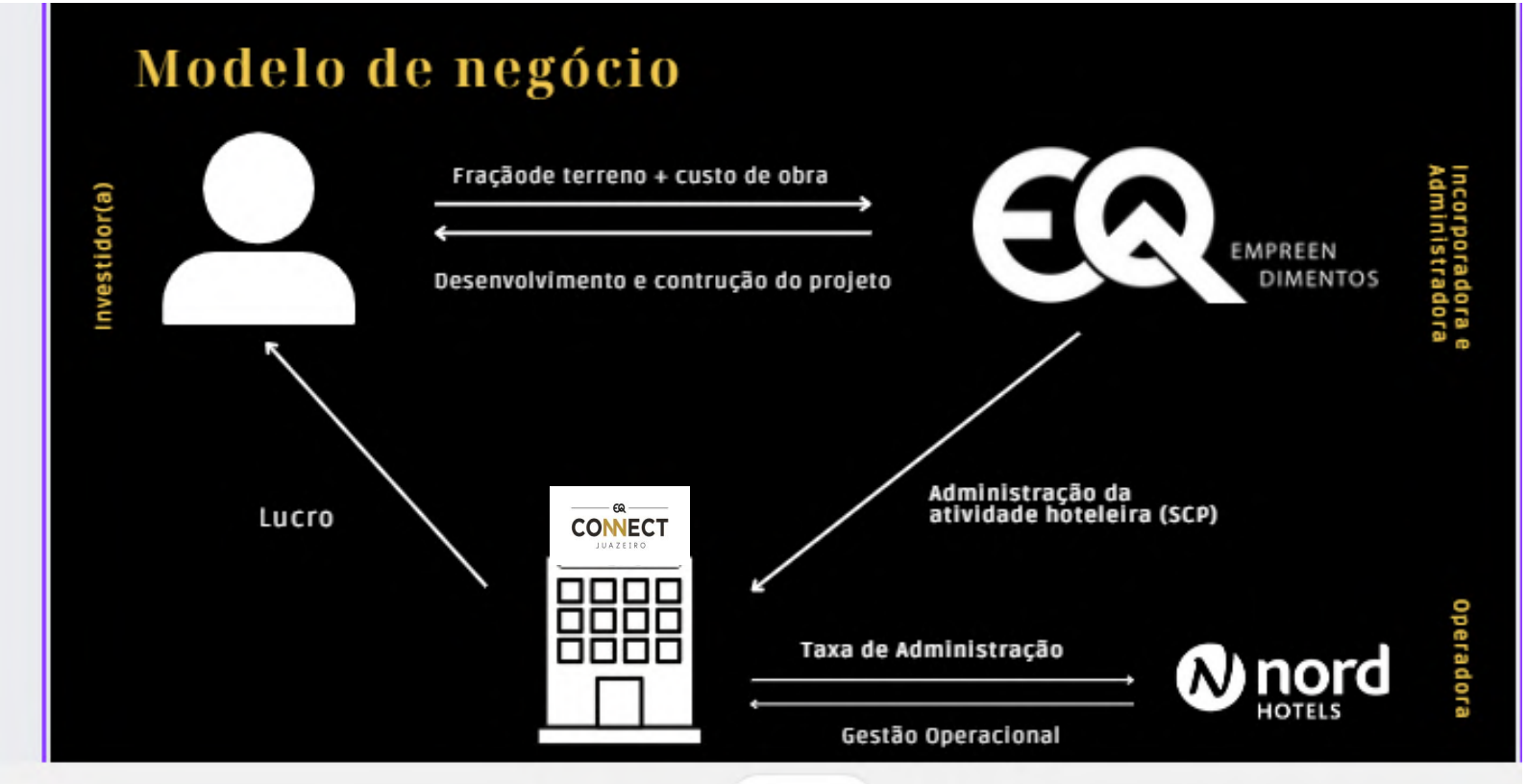




Fonte: Google Imagens.

MODELO DE NEGÓCIOS

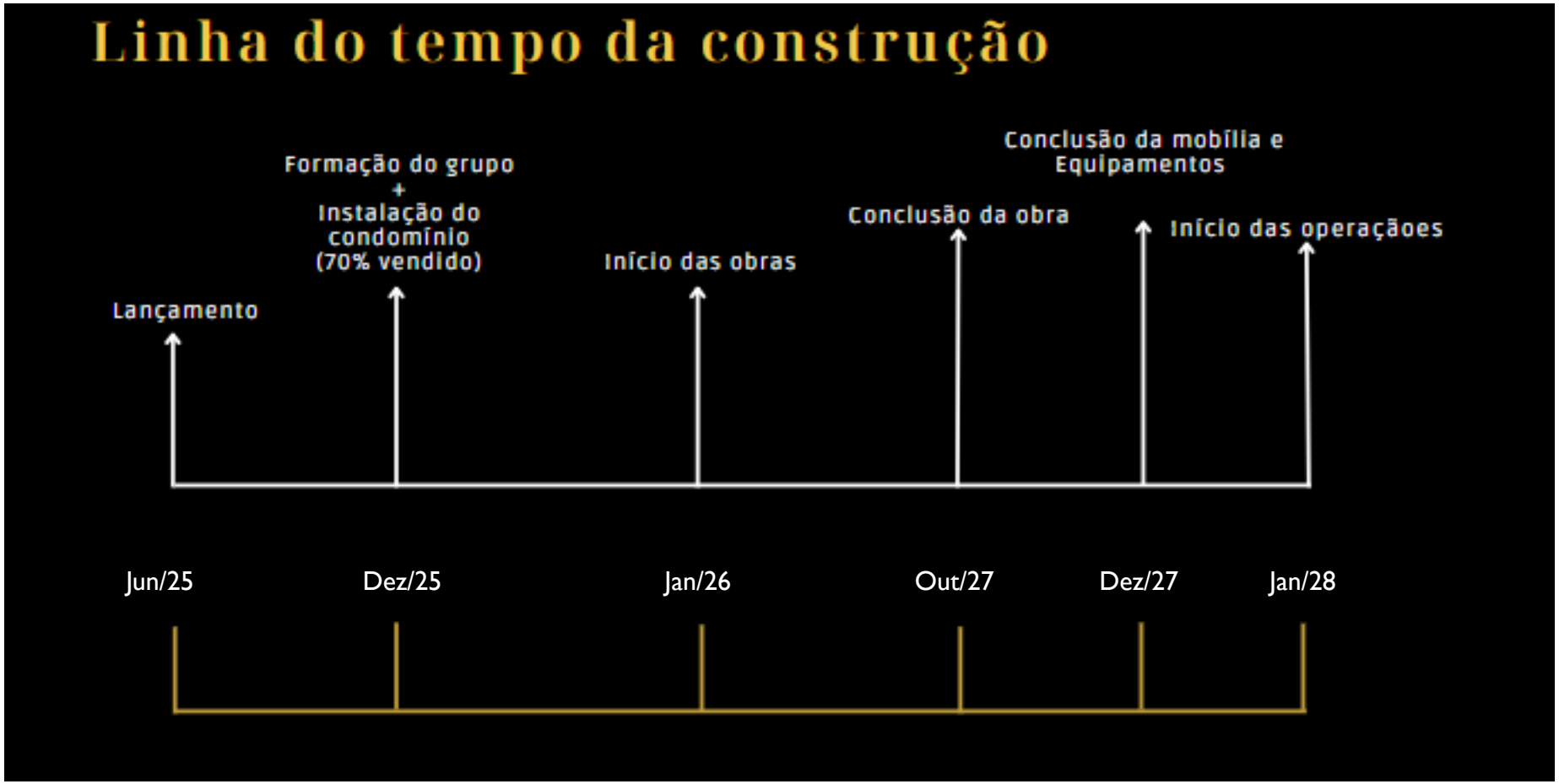
@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: EQ Empreendimentos.

LANÇAMENTO (PREVISÃO)

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: EQ Empreendimentos.

RENTABILIDADE PREVISTA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE			
	Cenário Conservador	Cenário Médio	Cenário Potencial
Quantidade de Diárias Vendidas	2058	2205	2499
Ocupação Média (%)	70	75	85
Diária Média (R$)	290	325	360
Receita Bruta (R$)	596.820	716.625	899.640
Lucro Liquido por Quarto (R$)	2314	3071	4131
Margem de Lucro (%)	38	42	45
Rentabilidade (%)	0,93	1,1	1,56

RENTABILIDADE PREVISTA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

RECEITAS (+)

- Diárias
- Lavanderia
- Restaurante Rooftop
- Estacionamento
- Cafeteria
- Coworking
- Frigobar/Conveniência

CUSTOS (-)

- Despesas operacionais

- **RENTABILIDADE MÉDIA PREVISTA**: **1,1% ao mês**
- **RESULTADO MÉDIO MENSAL**: **R$ 3.071***

*__Fonte:__ Expectativa de resultado com base nos dados do Connect Tambaú da EQ empreendimentos.

ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **RECEITAS ANUAIS**
- Hospedagem: Média de diária e ocupação de todos os quartos;
- Lavanderia/Estacionamento/serviço de quarto / aluguel de Coworking / Cafeteria / Rooftop;
- Alimentos & Bebidas, outros serviços.

- **DESPESAS ANUAIS**
- Impostos sobre faturamento: **18%**;
- Despesas diversas: Alimentos e bebidas, pessoal, administrativo, serviços prestados, operacional, manutenção e conservação, vendas e marketing, financeiras e bancárias;
- Taxa de Administração (EQ Hotelaria): **48** Salários Mínimos;
- Taxa da Rede Nord Hotels: **10%** sobre o lucro líquido.

- **FUNDO DE RESERVA DO HOTEL: 2%** do Faturamento Bruto.

CÁLCULO DA RENTABILIDADE

- **Lucro Líquido X Fração Ideal = Renda mensal do quarto**
- **Quarto Inteiro R$ 285.000**
- **Fração Ideal 1,1%**

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE			
	Cenário Conservador	Cenário Médio	Cenário Potencial
Quantidade de Diárias Vendidas	2058	2205	2499
Ocupação Média (%)	70	75	85
Diária Média (R$)	290	325	360
Receita Bruta (R$)	596.820	716.625	899.640
Lucro Liquido por Quarto (R$)	2314	3071	4131
Margem de Lucro (%)	38	42	45
Rentabilidade (%)	0,93	1,1	1,56

ESTIMATIVA DE CUSTOS

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	TOTAL GERAL	%
01.001	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	R$ 2.825.583,36	18,25%
01.001.001	Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. Topográficos, sondagem, licenças e pcmat)	R$ 371.500,00	2,40%
01.001.002	Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	R$ 334.278,47	2,16%
01.001.003	Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	R$ 4.267,99	0,03%
01.001.004	Manutenção canteiro/consumo	R$ 168.375,00	1,09%
01.001.005	Controle tecnológico	R$ 2.442,31	0,02%
01.001.006	Gestão de resíduos	R$ 93.000,00	0,60%
01.001.007	Gestão da qualidade	R$ 14.460,93	0,09%
01.001.008	Segurança do trabalho/ epi's e epc's	R$ 297.497,49	1,92%
01.001.009	Transportes máquinas e equipamentos	R$ 313.676,17	2,03%
01.001.010	Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	R$ 1.226.085,00	7,92%
01.002	TRABALHOS EM TERRA	R$ 46.523,47	0,30%
01.003	INFRAESTRUTURA - FUNDAÇÕES	R$ 458.042,14	2,96%
01.003.002	Estacas Profundas	R$ 345.240,26	2,2298%
01.003.003	Fundações Diretas	R$ 112.801,88	0,7286%
01.004	SUPERESTRUTURA	R$ 910.691,48	5,88%
01.005	ALVENARIA DE VEDAÇÃO	R$ 633.234,52	4,09%
01.005.001	Alvenarias Externas	R$ 220.158,30	1,42%
01.005.002	Alvenarias Internas	R$ 413.076,22	2,67%
01.007	IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 147.401,15	0,95%
01.008	REVESTIMENTOS GERAIS	R$ 1.559.758,46	10,07%
01.008.001	Revest. Paredes Externas	R$ 850.560,69	5,49%
01.008.002	Revest. Paredes Internas	R$ 534.469,70	3,45%
01.008.003	Revest. Forro	R$ 174.728,07	1,13%
01.009	PINTURA	R$ 359.405,29	2,32%
01.009.001	Pintura do Forro	R$ 92.139,77	0,60%
01.009.002	Pintura Paredes Internas	R$ 248.114,92	1,60%
01.009.003	Pintura Paredes Externas	R$ 1.608,48	0,01%
01.009.004	Pintura em Esquadrias de Ferro e Madeira	R$ 5.128,99	0,03%
01.009.005	Pintura dos Pisos	R$ 12.413,13	0,08%

Fonte: EQ Empreendimentos.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

01.010	**PAVIMENTAÇÃO**	**R$**	**667.631,56**	**4,31%**
01.010.001	Pavimentação Interna	R$	502.382,05	3,24%
01.010.002	Pavimentação Externa	R$	129.060,62	0,83%
01.010.004	Paisagismo	R$	36.188,89	0,23%
01.011	**ESQUADRIAS/FERRAGENS/VIDROS**	**R$**	**937.004,80**	**6,05%**
01.011.001	Esquadrias em Madeira	R$	150.366,65	0,97%
01.011.002	Esquadrias em Aluminio	R$	538.347,75	3,48%
01.011.003	Esquadrias em Ferro	R$	72.924,75	0,47%
01.011.004	Ferragens	R$	175.365,65	1,13%
01.012	**INSTALAÇÃO DE HIDRÁULICA**	**R$**	**200.351,98**	**1,29%**
01.013	**INSTALAÇÃO SANITÁRIA/ DRENAGEM**	**R$**	**104.591,05**	**0,68%**
01.014	**METAIS/LOUÇAS/BALCÕES**	**R$**	**398.237,60**	**2,57%**
01.015	**INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO**	**R$**	**164.200,33**	**1,06%**
01.016	**INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, LÓGICA, AUTOMAÇÃO,**	**R$**	**1.013.370,81**	**6,55%**
01.016.001	Elétrica	R$	401.176,17	2,59%
01.016.002	Telefônica/TV	R$	107.807,67	0,70%
01.016.003	Cabeamento Estruturado	R$	99.419,23	0,64%
01.016.004	Automação	R$	76.592,13	0,49%
01.016.005	Sonorização	R$	62.879,25	0,41%
01.016.006	Luminárias	R$	265.496,36	1,71%
01.017	**INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO**	**R$**	**165.080,13**	**1,07%**
01.018	**INSTALAÇÃO DE GÁS**	**R$**	**8.608,61**	**0,06%**
01.019	**EQUIPAMENTOS**	**R$**	**884.638,42**	**5,71%**
01.020	**DIVERSOS**	**R$**	**3.998.661,75**	**25,83%**
01.020.001	limpezas e obra de arte, sinalização	R$	220.372,74	1,42%
01.020.002	Eletrodomesticos	R$	763.500,00	4,93%
01.020.003	Mobiliário	R$	155.617,51	1,01%
01.020.004	Utensílios	R$	222.900,00	1,44%
01.020.005	Marcenaria da Área Comum e dos Apartamentos	R$	1.322.135,00	8,54%
01.020.006	Cama, mesa e Banho	R$	1.099.136,50	7,10%
01.020.007	capital de giro	R$	215.000,00	1,39%

Fonte: EQ Empreendimentos.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **ESTIMATIVA DE CUSTOS TRIBUTÁRIOS**: incidência de 5% de custos de ITBI e escrituras.

HOTEL CONNECT

LOCAL: JUAZEIRO DO NORTE - CE

FONTE DE DADOS: SINAPI E COMPOSIÇÕES PINI, SEINFRA CE

]

QUADRO DE RESUMO GERAL

TOTAL GERAL	R$ 15.483.016,91	100,00%

ÁREA PRIVATIVA (m²)		2.482,23
CUSTOS MATERIAIS ESPECIAIS PARA O HOTEL (mobiliario, equipamentos, utensilios, etc)	R$ 3.424.697,70	
CUSTO DA OBRA	R$ 12.058.319,21	
PREÇO DA CONSTRUÇÃO POR AREA PRIVATIVA (custo da obra / área)	R$ 4.857,86	
PREÇO TOTAL DA CONSTRUÇÃO POR AREA PRIVATIVA (total geral / área)	R$ 6.237,54	

Fonte: EQ Empreendimentos.

ESTIMATIVA DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Estudo de Folha de Pagamentos - Cargos e Salário	
Quantidade de Funcionário	Salários Anuais (R$)
Hospedagem	
14	276276
Administração Geral	
6	109296
Montagem e Manuteção	
2	6072
TOTAL	
22	391644
Encaragos e Benefícios	391644
TOTAL	783288

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos.
- Os valores de diárias consideram que o empreendimento irá se posicionar no mercado conforme sua categoria.
- Obs: Cálculo do RevPAR = ADR x Taxa de Ocupação.

ESTIMATIVA DE VENDAS - HOSPEDAGEM					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Disponibilidade	175957	193552,7	212908	234198,8	257618,6
Taxa de Ocupação	60	66	70	75	85
Diárias Vendidas	21462	23608	25039	26828	30405
Diárias Médias	290	305	325	345	360
Receita	6223980	7200501	8137675	9255488	10945620
Número de Hóspedes	580	610	650	690	720
RevPar	174	201,3	227,5	258,75	306
RECEITA DE ALIMENTOS E BEBIDAS					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Alimentos	9419,2	10931,2	11875,5	13765,5	14767,2
Bebidas	4036,8	4684,8	5089,5	5899,5	6328,8
Valor Médio Por Venda	23,2	25,6	26,1	28,5	29,3
DEPARTAMENTOS MENORES					
	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Estacionamento	7250	7625	8125	8625	9000
Outros	-	2356	2486	2684	2784
TOTAL	**7250**	**9981**	**10611**	**11309**	**11784**

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- As projeções foram feitas estimando 5 anos.
- Os valores projetados foram feitos com base no Salário Mínimo vigente.

ESTIMATIVA DE FOLHA DE PAGAMENTO						
	Funcionários	**ANO 1**	**ANO 2**	**ANO 3**	**ANO 4**	**ANO 5**
Hospedagem	14	287112	300720	311472	317352	322560
Administração Geral	6	123048	128880	133488	136008	138240
Manutenção	2	41016	42960	44496	45336	46080
Subtotal	**22**	**451176**	**472560**	**489456**	**498696**	**506880**
Encargos	100%	451176	472560	489456	498696	506880
TOTAL		**902352**	**945120**	**978912**	**997392**	**1013760**

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.**

	ANO 1		ANO 2		ANO 3		ANO 4		ANO 5
Receita Bruta	6237436		7216117		8154640		9275153		10966716
Receita Líquida	561369,2		649450,5		733917,6		834763,7		987004,4
Habitação									
Receita Bruta	6223980	100%	7200501	100%	8137675	100%	9255488	100%	10945620
Receita Líquida	5601582	90,00%	6480451	90,00%	7323908	90,00%	8329939	90,00%	9851058
Gastos Gerais	245698	4,39	279364	4,31	301597	4,12	312589	3,75	329871
Folha de Pagamentos	574224	10,25	601440	9,28	622944	8,51	634704	7,62	645120
Lucro ou Prejuízo	4781660	85,36	5599647	86,41	6399367	87,38	7382646	88,63	8876067
Alimentos e Bebidas									
Receita Bruta	13456	100%	15616	100%	16965	100%	19665	100%	21096
Receita Líquida	11572,16	91,40%	13429,76	91,40%	14589,9	91,40%	16911,9	91,40%	18142,56
Gastos Gerais	3818,813	33	4431,821	33	4814,667	33	5580,927	33	5987,045
Folha de Pagamentos	20508	177,22	257760	1919,32	266976	1829,87	272016	1608,43	276480
Lucro ou Prejuízo	-12754,7	-62,19	-248762	-1852,32	-257201	-1762,87	-260685	-1541,43	-264324

PROJEÇÃO DE RECEITAS E DESPESAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Obs.: O desempenho do empreendimento foi estimado em 5 anos, a partir do 6° estima-se estabilidade nos níveis do 5° ano de operação.**

Departamentos Menores									
Receita Bruta	7250	100%	9981	100%	10611	100%	11309	100%	11784
Receita Líquida	6235	91,40%	8583,66	91,40%	9125,46	91,40%	9725,74	91,40%	10134,24
Gastos Gerais	923	14,80	945	11,01	1102	12,08	1236	12,71	1354
Folha de Pagamentos	82032	1315,67	85920	1000,97	88992	975,21	90672	932,29	92160
Lucro ou Prejuízo	-81109	-1300,87	-84975	-989,96	-87890	-963,13	-89436	-919,58	-90806
Administração Geral									
Receita Bruta	892256	100%	928325	100%	975365	100%	986324	100%	995234
Receita Líquida	767340,2	91,40%	798359,5	91,40%	838813,9	91,40%	848238,6	91,40%	855901,2
Gastos Gerais	245548,9	32	284216	35,6	302811,8	36,1	315544,8	37,2	328666,1
Folha de Pagamentos	246096	32,07	257760	32,29	266976	31,83	272016	32,07	276480
Lucro ou Prejuízo	767887,3	100,07	771903,5	96,69	802978,1	95,73	804709,9	94,87	803715,2
Gastos com Água e Energia									
Resultado	227275	3,64	405346	5,62	482096	5,91	531808	5,73	565966
RESULTADO	5228409	83,82	5632467	78,05	6375158	78,18	7305427	78,76	8758686

O CONDOMÍNIO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O "CONDOMÍNIO" CONNECT HOTEL JUAZEIRO DO NORTE, já foi aprovado pela Prefeitura de Juazeiro do Norte, com alvará sob nº 0130/2025 contemplado um total de 98 (noventa e oito) unidades.

- Todos os quartos são compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro, portanto, a unidade hoteleira será composta por 98 (noventa e oito) APARTAMENTOS, assim classificados:
  - a) **12 (doze)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade dos TERRENISTAS, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL; conforme cópia da escritura de permuta em anexo;
  - b) **08 (oito)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da DESENVOLVEDORA, COMO PAGAMENTO pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

O EMPREENDIMENTO

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- c)) **10 (dez)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA como pagamento de permuta pela construção do empreendimento hoteleiro.
- d) **68 (sessenta e oito)** unidades de APARTAMENTOS DE "CONDÔMINOS CUSTEADORES", responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

- O empreendimento terá um CUSTO de R$ 15.500.000,00.

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA			
Venda Total de Unidades	100%	17.136.000,00	
Despesas Gerais - Premissas			Por UH (hotel)
Marketing	0,05%	(8568)	(126)
Comissões	5%	(856.800)	(12.600)
Despesas de Incorporação	0,15%	(25.704)	(378)
Custo de Planejamento (Ekonomy)	0,25%	(42.840)	(630)
Total de Despesas Gerais		-933.912	-13.734
VGV menos Despesas Gerais		16.202.088,00	238.266
Custo Total de Empreendimento		(15.483.016)	(227.691)
Resultado de Desenvolvimento		719.072	10574
(%) VGV lucro estático		**4,2**	
TIR		**6,7%**	
VPL/VGV (Descontado a 9%)		10%	1.713.700,00

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

	Pagamento Parcelado			
Investimento	**Fat. Anual**	**Rentabilidade (%)**	**Média Mensal**	**Rentabilidade (%)**
	-250.000		**-250.000**	
2026 (Construção)	83.300		83.300	
2027 (Construção)	83.300		83.300	
2028 (Construção)	83.400		83.400	
2029	29.562	11,82	2463,50	0,99
2030	30.214	12,09	2510,33	1,01
2031	32.784	13,11	2732,00	1,09
2032	33.257	13,30	2815,33	1,11
2033	35.265	14,11	2938,75	1,18
2034	36.514	14,61	3042,83	1,22
2035	38.841	15,54	3236,75	1,29
2036	39.876	15,95	3323,00	1,33
2037	40.265	16,11	3355,41	1,34
2038	41.528	16,61	3460,66	1,38
Média 2029-2038		14,32		1,19
Média 2034-2038		15,76		1,31
TIR com CapRate 6,5%		13%		

ANÁLISE DO INVESTIMENTOS: EMPREENDIMENTOS SIMILARES

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A Ekonomy utilizou um Cap Rate de 6%.
- Dessa forma, o levantamento sobre empreendimentos similares/concorrentes mostra que os investidores buscam hoje remuneração mensal próxima a 0,5% ao mês e o empreendimento em estudo busca entregar melhor resultado.

Análise de Investimentos em Empreendimentos Similares	
Nord Luxxor Juazeiro do Norte	7,25%

Fonte: Corretores independentes e imobiliárias locais.

ANÁLISE DO INVESTIMENTOS: APLICAÇÕES BANCÁRIAS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Um CDB com retorno de 100% do CDI rende em torno de 13,9% ao ano, abaixo do projetado para o hotel em estudo, considerando a Selic a 14,25% ao ano. Lembrando que dos rendimentos deve ser deduzido o Imposto de Renda, que é de 17,5% para uma aplicação que fica durante 365 dias (porque a alíquota do IR vai diminuindo quanto mais tempo o dinheiro fica aplicado).

Análise de Investimentos em Aplicações Bancárias	
Hotel em Estudo	13,20%
CDB 100% CDI	13,90%
CDB 100% CDI (Descontado IR)	11,46%

Fonte: Banco Central do Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Nas páginas anteriores foram apresentados os valores juntos com os cálculos de Índices Econômico-Financeiros do projeto para o investidor que vier a adquirir participação no Condo-Hotel.
- A chamada Taxa Interna de Retorno (TIR), que tem a inglês IRR (Internal Rate of Return), é uma taxa de desconto hipotética que, quando aplicada a um fluxo de caixa, faz com que os valores das despesas, trazidos ao valor presente, seja igual aos valores dos retornos dos investimentos, também trazidos ao valor presente. O conceito foi proposto pelo economista John Maynard Keynes, de forma a classificar diversos projetos de investimento: os projetos cujo fluxo de caixa tivesse uma taxa interna de retorno maior do que a taxa mínima de atratividade deveriam ser escolhidos.
- Já o Valor Presente Líquido (VPL), também conhecido como valor atual líquido (VAL) ou método do valor atual, é a fórmula matemático-financeira capaz de determinar o valor presente de pagamentos futuros descontados a uma taxa de juros apropriada, menos o custo do investimento inicial. Basicamente, é o calculo de quanto os futuros pagamentos somados a um custo inicial estariam valendo atualmente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Considerando os valores de investimento conforme a tabela da página anterior e o estudo do fluxo de caixa do Hotel apresentado, para o período de 10 anos, pode-se observar que há crescimento na rentabilidade (taxas de retorno sobre o capital investido) (*Yield*) devido à maturação do projeto.
- É comum a todo tipo de produto, que adentra ao mercado, passar por um período de crescimento até a sua maturação. Com os negócios hoteleiros não é diferente, apenas costuma demandar mais tempo que os produtos de consumo.
- A metodologia adotada foi o Método da Renda, pois apropria o valor do imóvel e de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, seja ela real ou prevista, segundo a NBR 5676/89 da ABNT.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **EKONOMY** é uma consultoria econômica que presta serviços na área de **economia e análise de dados,** desenvolvendo **cenários prospectivos** no campo econômico de modo a **auxiliar nossos clientes no desenvolvimento de suas atividades**.
- Nossos serviços de consultoria envolvem a elaboração de estudos corporativos, nacionais e regionais, análises, pareceres, estruturação de negócios, inteligência de negócios (analytics), controle de risco econômico, avaliações mercadológicas, pesquisas de mercado e modelagem, **sendo a 1ª consultoria econômica da Paraíba** a fazer previsões macroeconômicas para empresas nos moldes dos grandes bancos e casas de análises nacionais e internacionais.
- O grande diferencial da **EKONOMY** é o **acompanhamento sistemático de setores relevantes da economia**, **TRANSFORMANDO OS PRINCIPAIS DADOS ECONÔMICOS EM CONHECIMENTO** para a tomada de decisão, tanto no setor público quanto no privado.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A Ekonomy Consultoria Econômica, localizada na Av. Esperança, n.117, Sala 116 – Manaíra – João Pessoa-PB, CEP: 58032-282, inscrita no CNPJ sob o nº 30.304.079/0001.05 realizou este trabalho com o objetivo de identificar a viabilidade mercadológica e econômico-financeira para esse projeto, a ser implantado em João Pessoa (PB).

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



CRE-PB: 1750
RG: 2.603.703
CPF: 056.966.854-98

Werton José de Oliveira Batista
Proprietário

- RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:

WERTON OLIVEIRA:

Economista formado pela Universidade Federal da Paraíba (UFPB); Mestre em Economia pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN); Pós-graduado em Empreendedorismo e Inovação pela Universidade Federal de Campina Grande (UFCG); Certificado de Analista Macroeconômico pela Universidade de São Paulo (USP); Curso de Análises de Conjuntura e Construção de Cenários Macroeconômicos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE-SP).

Atua como Economista do Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa (Sinduscon-JP) há mais de 10 anos sendo o responsável pelo Departamento de Economia da entidade (Depecon - SindusconJP), pela Pesquisa Oficial de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa, Custo Unitário Básico (**Lei** 4.591/64) e também o economista responsável pela Projeções Macroeconômicas do Broadcast Estadão. Conselheiro Efetivo do Conselho Regional de Economia da Paraíba (Corecon-PB); **Prêmio de Economista Destaque em 2019** (Prêmio Corecon-PB); **Prêmio de Economista do ano 2024** (Prêmio Corecon-PB); Palestrante e professor de ensino superior e MBA.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Os estudos já realizados nos últimos 05 anos e o estudo em apresentação, obedecem à base metodológica do roteiro do Hotels & Motels Valuations and Market Studies, recomendado pelo Appraisal Institute e citado como modelo adequado pelo Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Pulverizados, publicado pelo SECOVI-SP em 2012.

a) Reunião com o cliente para informação quanto ao conceito e detalhes do projeto;

b) Pesquisa e levantamento de dados sociais, políticos e econômicos;

c) Levantamento de hotéis concorrentes;

d) Entrevistas com representantes do município e /ou estado, do trade turístico e hoteleiro;

e) Análise de oferta e demanda do mercado hoteleiro, com intuito de estimar o impacto do projeto no mercado;

f) Análise do terreno (condições de qualidade de vida e espaços ajardinados; vizinhanças e características locais de comércio, serviços e entretenimento; indicativos de crescimento da região do terreno, em relação aos vetores de desenvolvimento urbano);

g) Estudo de Viabilidade Econômico Financeira com base nos parâmetros identificados no Estudo de Mercado

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Pesquisas Mercadológica realizados pela Ekonomy Consultoria Econômica*	Mês(es)	Ano	TOTAL
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2020	5
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2021	5
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2022	6
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2023	6
Pesquisa de Mercado Imobiliário da Região Metropolitana de João Pessoa (Sinduscon-JP)	Jan-Dez	2024	6

*Todas as pesquisas encontram-se disponíveis no Departamento de Economia (Depecon) do Sinduscon-JP.

A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Cientes e Parceiros:**



A EKONOMY CONSULTORIA ECONÔMICA

@2025 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Av. Esperança nº117, sala 116

Manaíra. João Pessoa - PB

contato@ekonomy.com.br

- www.ekonomy.com.br
- **(83) 9 9944-0010**

DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Eu, **WERTON JOSÉ DE OLIVEIRA BATISTA**, inscrito no CPF: 056.966.854-98, RG: 2603703 SSP-PB, inscrito no Corecon-PB sob o número 1750, proprietário da empresa **WERTON JOSE DE OLIVEIRA BATISTA CONSULTORIA LTDA**, como Nome Fantasia **EKONOMY**, CNPJ: 30.304.079/000-1.05, responsável pelo estudo de viabilidade do **EQ CONNECT HOTEL JUAZEIRO**, localizado da cidade de Juazeiro do Norte - CE declaro pra devidos fins que os itens constantes na **Resolução CVM nº 86**, conforme inciso XIV, do Anexo B, informo que:

a) Não há titularidade nem tampouco a intenção de adquirir uma unidade do hotel em estudo;
b) Não existe conflito de interesse entre as partes, tornando-se independente na análise;
c) O custo do estudo registrado no estudo de viabilidade foi de R$ 49.875,00, apenas como remuneração fixa, sem remuneração variável;
d) Não se aplica.

Juazeiro do Norte - CE, 24 de março de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
WERTON JOSE DE OLIVEIRA BATISTA
Data: 25/03/2025 10:03:34-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Werton José de Oliveira Batista
CRE: 1750
CPF: 056.966.854-98
RG: 2603703