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$XXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) cada, vencendo-se a primeira em XX/XX/20XX, a segunda em XX/XX/20XX, e as demais nos meses e anos subsequentes, totalizando R$ XXXX (XXXXXXXXXXXXXX);

XX Parcela de Chaves no valor atual de R$XXXX (XXXXXXXXXXX) 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. <u>Rescisão Contratual</u>

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 <u>deduzidas</u>, 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.

<u>9.1 Prazo para devolução dos valores:</u>

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

<u>Assinatura do CONDÔMINO</u>

_____

<u>10. Declarações:</u>

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:

a) 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.

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

c) 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).

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

e) 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.

f) 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.

g) 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 suites 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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 intercorrencia 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: