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 CABO BRANCO"

OFERTANTE	**OPERADORA HOTELEIRA**
EQ Empreendimentos Hoteleiros Ltda	**Nord Adm. de Hotéis e Flats Ltda**
CNPJ 47.475.527/0001-36	CNPJ 11.362.754/0001-08

Registro da Oferta Pública de Distribuição de Contratos de Investimento Coletivo – CIC nº CVM/SRE/TIC/2024/001, em 12 de abril de 2024.

Este Prospecto visa fornecer informações detalhadas sobre a distribuição pública de Contratos de Investimento Coletivo ("CIC") relacionados à oferta de 57 (cinquenta e sete) UNIDADES AUTÔNOMAS IMOBILIÁRIAS CONDO-HOTELEIRAS no empreendimento **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO**. 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 desenvolvedora, a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, com sede à Av. Aluízio Franca 44, sala 01, Manaíra, João Pessoa-PB. inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.475.527/0001-36 ("DESENVOLVEDORA"), e terão como operadora hoteleira a NORD ADMINISTRADORA DE HOTÉIS E FLATS LTDA, sociedade empresária com sede Avenida 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. 24 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. 24 e seguintes deste prospecto), disponíveis no site www.eqconnecthotel.com.br. 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 Cabo Branco.



Fonte: Nogueira Arquitetos (2023).

Sumário

I. IDENTIFICAÇÃO DAS EMPRESAS PARTICIPANTES 4

II. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO 4

III. RESUMO DA OPERAÇÃO 6

V. DADOS DA OFERTA 17

VI. FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS PARTICIPANTES 22

VII. FATORES DE RISCO INCIDENTES SOBRE A OFERTA 24

VIII. CUSTOS, APORTE, DESPESA, TAXA, OU RETENÇÃO DE LUCRO QUE SEJAM OU POSSAM VIR A SER ARCADOS PELOS INVESTIDORES 27

IX- PRAZO E O MODO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS DOS INVESTIDORES NAS HIPÓTESES DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E DESISTÊNCIA DA OFERTA; 28

X. ENDEREÇO DA PÁGINA DO EMPREENDIMENTO NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES 29

XI. DESCRIÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS PARA CONTRATAÇÃO E SUPERVISÃO DA ATUAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS; 29

XII. SOCIEDADES CORRETORAS AUTORIZADOS A REALIZAR A DISTRIBUIÇÃO DO CIC HOTELEIRO 30

ANEXO A - PROJETO ARQUITETÔNICO APROVADO 31

ANEXO B – CERTIDÃO DE REMEMBRAMENTO 42

ANEXO C – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENDAS – "CONTRATO PRELIMINAR" 55

ANEXO D – CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO – EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS SCP. 91

ANEXO E - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO NA MODALIDADE HOTELEIRA 109

ANEXO F - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO PARA DESENVOLVIMENTO DE CONDO-HOTEL EM REGIME DE CONDOMÍNIO E OUTRAS AVENÇAS 138

ANEXO G - TERMO DE ADESÃO A SCP 167

ANEXO H - ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONSTRUÇÃO 170

ANEXO I – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO 172

ANEXO J – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. CONNECT HOTEL CABO BRANCO 189

ANEXO K – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRA 201

I. IDENTIFICAÇÃO DAS EMPRESAS PARTICIPANTES

A Desenvolvedora/Construtora/Administradora

A **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, CNPJ – 47.475.527/0001-36, com sede à Av. Aluízio Franca 44, sala 01, bairro de Manaíra, nesta capital do estado da Paraíba, neste ato representado pelos seus sócios e administradores, FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 250.937.544-04, SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA, brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 251.855.604-44, PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, casado, empresário, residente nesta Capital, portador do CPF nº.052.912.444-02 e/ou NATHÁLIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES, brasileira, casada, empresária, residente nesta Capital, portadora do CPF:087.492.544-48.

A empresa acima citada desenvolveu e irá construir o empreendimento hoteleiro chamado **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO**, a ser construído na Av. Mons. Odilon Coutinho, s/n, lote 0184, no bairro de Cabo branco, nesta capital do estado da Paraíba. Com o início da operação hoteleira a EQ Empreendimentos Hoteleiros Ltda passará a ser administradora, ou seja, a Sócia Ostensiva na Sociedade em Conta de participação. Diante disso, a EQ Empreendimentos Hoteleiros 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, 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 n. 007.523.404-17, com domicílio na cidade de João Pessoa – PB, é a empresa **OPERADORA** do empreendimento hoteleiro, por meio da bandeira **NORD HOTELS.**

II. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO** é objeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Condomínio e Incorporações”), 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 exclusivamente hoteleiro.

O **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO**, trata-se de um empreendimento hoteleiro que será construído em Lote de Terreno Próprio sob nº 0184, situado na Av. Monsenhor Odilon Coutinho, bairro de Cabo Branco, nesta capital do estado da Paraíba, imóvel este devidamente registrado na Matricula 156.681 de Registro Geral do 2º Oficio do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, possui largura de frente de 25,55 metros de comprimento, largura de fundos mede 25,56 metros de comprimento, por 30,78 metros de comprimento do lado direito e lado esquerdo mede 31,05 metros de

comprimento, registrado na Matricula 156.681 do Registro Geral do 2º Oficio (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, localização Cartográfica sob nº 06.032.0184.0000.0000, de Propriedade da EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ - 47.475.527/0001-36. O empreendimento terá em linhas gerais a seguinte descrição:

1) SUBSOLO - um subsolo com rampa de acesso, 19 (dezenove) vagas de garagem rotativos, mais 01 (uma) vaga de garagem pra idoso, 01(uma) vaga especial para PNE, totalizando 21(vinte e uma) vagas neste pavimento. E ainda, área técnica, gerador, DML. Hall social, acesso aos 02(dois) elevadores e escada;

2) TERRÉO – o Piso térreo terá um acesso social, recepção, restaurante, cozinha, densa, rouparia, praça de garçom, CPD, 02 (dois) WC's com vestuário masculino e feminino, hall social, acesso aos 02(dois) elevadores, escada, 01 (uma) nº 09, suíte com área privativa de 18,88m² mais área externa privativa de 49,99m². Teremos ainda rampa de acesso ao subsolo e 05 vagas de garagens rotativas.

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

3.1) Pavimento tipo 01 - No 1º e 5º pavimento, teremos 14 suítes com área que variam de 17,58m² a 23,15m², hall social, rouparia, acesso aos 02 elevadores, shaft, escada e áreas vazia, além de áreas técnicas e área comum de convivência;

3.2) Pavimento tipo 02 - No 2º e 6º pavimento, teremos 14 suítes com área que variam de 17,58m² a 24,90m², hall social, rouparia, acesso aos 02 elevadores, shaft, escada e áreas vazias, além de áreas técnicas e espaço vazio para circulação de ar e luminosidade;

3.30 Pavimento tipo 03 - No 3º e 4º andar, teremos 14 suítes com área que variam de 17,58m² a 23,15m², hall social, rouparia, áreas técnicas, espaço multiuso, acesso aos 02 elevadores e escadas e shaft;

3.4) Pavimento Tipo 04 – No 7º andar, teremos 14 suítes com área que variam de 17,58m² a 23,15m², hall social, acesso aos elevadores, shaft, circulação, lavanderia, rouparia, áreas técnicas e lavanderia de uso dos hospedes.

4) COBERTURA - Na cobertura, teremos deck com rampa de acesso a piscina, hall social, acesso aos 02 elevadores, shaft, jardineira, espaço aberto pra eventos, 02 (dois) WC's social e espaço para uso futuro de rooftop.

Dessa forma, o **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO,** cujo projeto arquitetônico encontra-se no Anexo A, a partir da página 31 deste prospecto já foi pré-aprovado pela Prefeitura de João Pessoa/PB e contempla um total de 99 (noventa e nove) unidades. Todos os quartos são compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro, resultando, assim, na configuração da unidade hoteleira composta por 99 (noventa e nove) APARTAMENTOS, categorizados da seguinte maneira:

a) **20 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES**, estes de titularidade dos **TERRENISTAS**, como pagamento da **PERMUTA** pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL;
b) **10 (dez) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES,** estes de titularidade da **DESENVOLVEDORA**, como pagamento de **PERMUTA** pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;
c) **11 (onze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES**, estes de titularidade da **CONSTRUTORA** como pagamento de **PERMUTA** por ser esta encarregada pela construção do empreendimento hoteleiro;
d) **01 (uma)** unidade de **APARTAMENTO NÃO CUSTEADOR**, de titularidade do corretor **EDUARDO AUGUSTO FIGUEIREDO,**

CPF:072.031.854-86, representante legal da empresa **FIGUEIREDO CORRETAGEM E IMOBILIÁRIA LTDA,** CNPJ: 32.779.678/0001-00**,** CRECI 1255J**,** como pagamento de **PERMUTA** pela intermediação imobiliária na compra dos terrenos junto aos **PERMUTANTES/TERRENISTAS**;

e) **57(cinquenta e sete)** unidades de **APARTAMENTOS CUSTEADORES** responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

Para informações mais detalhadas sobre os APARTAMENTOS CUSTEADORES consultar a Tabela 1, na página 18 deste prospecto. Para demais informações do empreendimento, o Investidor Adquirente deve consultar o projeto anexado a este prospecto no Anexo A, a partir da página 31 em diante deste prospecto.

III. RESUMO DA OPERAÇÃO

Fase pré-operacional

Da propriedade, posse e destinação do terreno/imóvel

A EQ Empreendimentos Hoteleiros Ltda. detém atualmente a propriedade e posse do terreno situado na Av. Monsenhor Odilon Coutinho, sob nº 0184, no bairro de Cabo Branco, em João Pessoa, na Paraíba, conforme mencionado na pág. 01 da **CERTIDÃO** que consta no Anexo B, a partir da página 42 deste prospecto. Diante disso, a empresa desenvolveu e irá construir, em regime de condomínio, um empreendimento imobiliário sob a modalidade de Condo-Hotel, que se chamará **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO,** conforme legislação aplicável e projeto pré-aprovado junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa - PMJP e demais órgãos competentes. Edificado em regime de incorporação imobiliária a preço de custo, ou "condomínio fechado", submetido à 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 em João Pessoa - PB. 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 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.

De acordo com projeto arquitetônico pré-aprovado junto a Prefeitura Municipal de João Pessoa, o projeto a ser desenvolvido possuirá 98 (noventa e oito) quartos, com tamanhos que variam de 17,58m² a 25,06m² e mais 01(uma) unidade com tamanho de 74,45m², totalizando **99 (noventa e nove unidades)** sendo alguns quartos voltados a pessoas com necessidades especiais, além de áreas comuns nas quais se localizarão o lobby, recepção, bar e restaurante, cobertura com rooftop, piscina, além de outros serviços do hotel, bem como um estacionamento rotativo com 26 (vinte e seis) vagas 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, em conformidade com a legislação, notadamente a Lei Geral do Turismo.

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, protegendo seus direitos de propriedade.

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 086 de 31 de março de 2022 da Comissão de Valores Mobiliários, 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 do qual se constituirá o “CONDOMÍNIO”, responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços. O “CONDOMÍNIO” será formado pelos “CONDÔMINOS CUSTEADORES” e “CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES”.

Os “CONDÔMINOS CUSTEADORES” custearão integralmente a obra e o conjunto de equipamentos necessários para implantação do hotel, custearão inclusive as frações dos “CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES”. Dessa forma, os 57 (cinquenta e sete) “CONDÔMINOS CUSTEADORES” serão responsáveis por financiar a construção do empreendimento, bem como por outros custos relacionados aos bens e serviços necessários. Enquanto isso, os 42 (quarenta e duas) restantes – denominados "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES" – integram o grupo total de CONDÔMINOS, contribuindo de diferentes maneiras para o projeto. Os TERRENISTAS, ao contribuírem com o terreno para o empreendimento, ingressam como “CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES” devido à sua participação inicial. Da mesma forma, a DESENVOLVEDORA/CONSTRUTORA, em troca dos serviços prestados de planejamento, desenvolvimento e gestão das obras, desde a aquisição do terreno até a operação do hotel são incluídas também como "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES". Além disso, o pagamento pela intermediação imobiliária na aquisição do terreno, feito em forma de permuta por unidade futura no próprio

empreendimento, concedendo à empresa corretora o direito a essa posição de "CONDÔMINO NÃO CUSTEADOR".

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.

Os TERRENISTAS e a DESENVOLVEDORA já celebraram com a CONSTRUTORA EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA (CNPJ 47.475.527/0001-36) o INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PRELIMINAR DE CONSTRUÇÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS (O "CONTRATO PRELIMINAR"), que consta no Anexo C 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 Cabo Branco 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 CABRO BRANCO, todos os Condôminos ingressarão na Sociedade em Conta de Participação – SCP, denominada "EQ Connect Hotel Cabo Branco SCP".

O Contrato Constituição De Sociedade Em Conta De Participação (SCP), cuja minuta se encontra no Anexo D, a partir da página 91 deste prospecto, será obrigatoriamente celebrado entre os "CONDÔMINOS CUSTEADORES" e "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES" com a empresa Administradora, que será a própria EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, CNPJ 47.475.527/0001-36, 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 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 E, a partir da página 109 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 "CONDÔMINO 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 D. 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 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 F, página 137 em diante deste prospecto, os investidores interessados assinarão o Termo de Adesão à SCP, cuja minuta se encontra no Anexo G, a partir da página 167 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 E 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 F, a partir da página 138 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 F, a partir da página 138 em diante deste prospecto.

A partir da assinatura do Instrumento Particular De Compra E Venda, já citado 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 F, 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

Contrato preliminar celebrado entre a DESENVOLVEDORA, a CONSTRUTORA e os TERRENISTA, a ser ratificado pela Assembleia de condôminos 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 a futura celebração de contrato de construção do HOTEL em regime de administração, de acordo com o PROJETO, Anexo A, página 31 em diante deste prospecto, respeitados o ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONSTRUÇÃO, Anexo H, página 170 deste prospecto.

A CONSTRUTORA executará os serviços de construção civil especificados no Projeto de Arquitetura aprovado, de acordo com o orçamento em um prazo da construção, de 42 (quarenta e dois) meses conforme Cláusula 7.1 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 C, a partir da página 55 deste prospecto.

A Remuneração da CONSTRUTORA se dará em forma de permuta de 11 unidades, no próprio empreendimento, conforme Cláusula 11.1 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 C, a partir da página 55 deste prospecto.

Termo de Adesão à SCP

O TERMO DE ADESÃO À SCP é um dos documentos que compõe o CIC e pode ser consultado no Anexo G, a partir da página 167 deste prospecto em diante. 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, que consta a partir da página 55 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 E, a partir da página 109 deste prospecto em diante. O Contrato prevê a contratação da Operadora Hoteleira pelo período

de 05 (cinco) 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 Cabo Branco, nos termos do Contrato de Constituição da SCP e a respectiva Convenção de Condomínio, Anexo D, a partir da página 91 em diante deste prospecto, explorando tanto as áreas comuns, quanto as 99 (noventa e nove) 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 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 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, restaurante na cobertura, 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 D, a partir da página 91 em diante deste prospecto, a ser celebrado entre a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 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 CABO BRANCO/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 D, a partir da página 91 em diante deste prospecto, consiste na exploração hoteleira do EQ Connect Hotel Cabo Branco, incluindo suas 99 (noventa e nove) 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,[1] 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 Cabo Branco, 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,

[1] Código Civil (BRASIL, 2002), Art. 991. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 05 mar. 2024.

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;[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;

[2] Conforme Cláusula 6.2 do Contrato de Constituição da SCP, anexo D, página 91 em diante deste prospecto.

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 03 (três) salários-mínimos[3].

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[4];

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.

[3] Conforme subitem 3.3 do Contrato de Constituição da SCP, Anexo D, pág. 91 deste prospecto.
[4] Conforme subitem 3.5, a) do Contrato de Constituição da SCP, Anexo D, pág. 91 deste prospecto.

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.[5]

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 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.[6]

V. DADOS DA OFERTA

Da Quantidade de CIC Ofertados

O HOTEL será composto por 99 (noventa e nove) **APARTAMENTOS**, assim classificados:

a) **20 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES**, estes de titularidade dos TERRENISTAS, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL, representado pelas unidades **101, 107, 109, 208, 211, 301, 307, 309, 401, 407, 409, 501, 507, 509, 602, 603, 608, 610, 611 e 707;**

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 **009, 104, 105, 106, 112, 113, 114, 201, 202 e 203;**

c) **11 (onze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES,** estes de titularidade da **CONSTRUTORA** como **PAGAMENTO** pela construção do empreendimento hoteleiro, correspondente as unidades **206, 209, 210, 214, 304, 305, 306, 312, 406, 506 e 606** conforme contrato de construção assinado em empresa construtora;

d) **01 (uma) unidade de nº 313 de APARTAMENTO NÃO CUSTEADOR**, está de titularidade do corretor **EDUARDO AUGUSTO FIGUEIREDO** representante legal da empresa **FIGUEIREDO CORRETAGEM E IMOBILIÁRIA LTDA** pela intermediação imobiliária na compra dos terrenos junto aos

[5] Conforme a Cláusula Sexta do Contrato de Constituição da SCP, Anexo D, pág. 91 deste prospecto.
[6] Conforme cláusula 3.5, a) do Contrato de Constituição da SCP Anexo D, pág. 91 deste prospecto.

PERMUTANTES/TERRENISTAS;

e) **57(cinquenta e sete) unidades de APARTAMENTOS CUSTEADORES** responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

Dos Preços, tamanhos e Frações dos CIC Ofertados

O presente prospecto torna pública a oferta de 57 (cinquenta e sete) frações ideais, que corresponderão a 57 (cinquenta e sete) unidades autônomas (ofertadas), com áreas e fração ideal indicadas no quadro abaixo:

Tabela 1: Tabela de vendas preliminar

Unidade	Área privativa da Unidade autônoma (m²)	Fração ideal em relação ao terreno de cada parte ideal de unidade autônoma	Valor do m²	Valor de venda da unidade
102	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
103	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
108	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42
110	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
111	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
204	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
205	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
207	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42
212	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
213	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
302	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
303	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
308	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42
310	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
311	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
314	18,6011	0,9528%	R$ 15.769,2558	R$ 293.325,50
402	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
403	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
404	19,0200	0,9742%	R$ 15.769,2558	R$ 299.931,25
405	19,1382	0,9803%	R$ 15.769,2558	R$ 301.795,17
408	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42
410	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
411	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
412	19,0200	0,9742%	R$ 15.769,2558	R$ 299.931,25
413	19,1382	0,9803%	R$ 15.769,2558	R$ 301.795,17
414	18,6011	0,9528%	R$ 15.769,2558	R$ 293.325,50
502	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
503	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
504	19,0200	0,9742%	R$ 15.769,2558	R$ 299.931,25
505	19,1382	0,9803%	R$ 15.769,2558	R$ 301.795,17
508	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42

510	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
511	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
512	19,0200	0,9742%	R$ 15.769,2558	R$ 299.931,25
513	19,1382	0,9803%	R$ 15.769,2558	R$ 301.795,17
514	18,6011	0,9528%	R$ 15.769,2558	R$ 293.325,50
601	18,8800	0,9671%	R$ 15.769,2558	R$ 297.723,55
604	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
605	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
607	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42
609	18,8800	0,9671%	R$ 15.769,2558	R$ 297.723,55
612	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
613	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
614	20,3646	1,0431%	R$ 15.769,2558	R$ 321.134,59
701	20,4039	1,0451%	R$ 15.769,2558	R$ 321.754,32
702	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
703	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
704	18,9446	0,9704%	R$ 15.769,2558	R$ 298.742,24
705	19,0628	0,9764%	R$ 15.769,2558	R$ 300.606,17
706	23,3189	1,1944%	R$ 15.769,2558	R$ 367.721,70
708	18,3995	0,9424%	R$ 15.769,2558	R$ 290.146,42
709	20,4039	1,0451%	R$ 15.769,2558	R$ 321.754,32
710	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
711	17,5800	0,9005%	R$ 15.769,2558	R$ 277.223,52
712	18,9446	0,9704%	R$ 15.769,2558	R$ 298.742,24
713	19,0628	0,9764%	R$ 15.769,2558	R$ 300.606,17
714	18,6011	0,9528%	R$ 15.769,2558	R$ 293.325,50
			Valor Total da Oferta	**R$ 16.500.000,00**

Fonte: elaboração própria (2024).

*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 F;
b) Convenção de Condomínio, Anexo I;

c) Instrumento Particular De Contrato Preliminar De Construção, Administração E Outras Avenças" O "Contrato Preliminar", Anexo C;
d) Contrato De Prestação De Serviços De Administração Na Modalidade Hoteleira, Anexo E;
e) Contrato de Constituição da SCP, Anexo D e
f) Termo de Adesão à SCP, anexo G.

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

O ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o "ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONSTRUÇÃO"), Anexo H, a partir da página 170 em diante deste prospecto, que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL e CAPITAL DE GIRO, tudo de acordo com os ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado **em R$ 15.675.000,00 (quinze milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)** não estando incluído neste valor o percentual de 5% de intermediação imobiliária da operação, isto com atualização pelo INCC tendo como data base para fins de atualização, a data de assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda. Diante disso, **o valor de oferta total será de R$16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais).**

Com base no ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONTRUÇÃO, O CONDÔMINO-CUSTEADOR, para aquisição dos direitos relativos ao APARTAMENTO - assume o compromisso de pagar o preço médio estimado de R$289.473,68 (duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta e oito 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 intermediação imobiliária, deverá pagar a quantia de 5% do valor total do bem. Valor estimado de R$ 14.473,68 (catorze mil, quatrocentos e setenta e três reais e sessenta e oito centavos). O valor deve ser pago no ato da assinatura do contrato, através de depósito bancário destinado a empresa imobiliária que vier fazer a intermediação imobiliária e seja credenciado pelo CRECI-PB;

B. a título de INSCRIÇÃO no GRUPO DE CONDÔMINOS será pago a importância de 15% do valor total do bem ofertado, estimada de R$ 43.421,05 (quarenta e três mil, quatrocentos e vinte um reais e cinco centavos);

C. a importância de R$ 231.578,95 (duzentos e trinta e um mil, quinhentos e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos), 80% restantes do valor total, a ser pago no período de obra, em parcelas mensais e intercaladas de acordo com valores e vencimentos lançados 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	INTERCALADA	MENSAL	MÊS	INTERCALADA	MENSAL
Mês 01		3.750,00	Mês 21		3.750,00
Mês 02		3.750,00	Mês 22		3.750,00
Mês 03		3.750,00	Mês 23		3.750,00

Mês 04		3.750,00	Mês 24	13.596,50	3.750,00
Mês 05		3.750,00	Mês 25		3.750,00
Mês 06	13.596,50	3.750,00	Mês 26		3.750,00
Mês 07		3.750,00	Mês 27		3.750,00
Mês 08		3.750,00	Mês 28		3.750,00
Mês 09		3.750,00	Mês 29		3.750,00
Mês 10		3.750,00	Mês 30	13.596,50	3.750,00
Mês 11		3.750,00	Mês 31		3.750,00
Mês 12	13.596,50	3.750,00	Mês 32		3.750,00
Mês 13		3.750,00	Mês 33		3.750,00
Mês 14		3.750,00	Mês 34		3.750,00
Mês 15		3.750,00	Mês 35		3.750,00
Mês 16		3.750,00	Mês 36	13.596,45	3.750,00
Mês 17		3.750,00	Mês 37		3.750,00
Mês 18	13.596,50	3.750,00	Mês 38		3.750,00
Mês 19		3.750,00	Mês 39		3.750,00
Mês 20		3.750,00	Mês 40		3.750,00
TOTAL				**81.579,00**	**150.000,00**

Fonte: elaboração própria (2024).

A Ofertante poderá aplicar o seu custo de oportunidade e oferecer ao investidor 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 por meio da correspondente Promessa de Compra e Venda, o Sócio Participante deverá pagar à Incorporadora 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 direcionada aos CONDOMINOS-CUSTEADORES tem início em 01/07/2024, após aprovação da CVM e registro de incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Embora o art. 14, §2º da RCVM 86 verse que o Registro de Incorporação pode ser apresentado em até 180 dias após o anúncio de início de distribuição do CIC, na presente oferta do EQ Connect Hotel, o memorial de incorporação será divulgado na página do empreendimento no mesmo dia (01/06/2024) que será divulgado o anúncio de início da oferta, tendo em vista o atendimento da Lei nº 4.591/64 ("Lei de Condomínio e Incorporações"). Dessa forma, todas as informações, incluindo o Memorial de Incorporação e demais contratos e documentos que compõem o CIC, estarão disponíveis no site **www.eqconnecthotel.com.br.**

A previsão para o encerramento da oferta é que seja em 30/12/2024.

VI. FORMA DE REMUNERAÇÃO DOS PARTICIPANTES

Da Remuneração dos Sócios Participantes

A remuneração de cada investidor adquirente, 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 F, página 138 em diante deste prospecto. Havendo Lucro Líquido, estes corresponderão aos dividendos a serem distribuídos e serão partilhados mensalmente aos investidores 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.

a) 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 25 do mês subsequente. É importante ressaltar que os Investidores Adquirentes 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 D, a partir da página 91 deste prospecto, e também detalhado no item VII, b) - “Fatores de Risco” – página 24 deste prospecto.

Da distribuição dos lucros

O lucro líquido ou dividendo da Sociedade apurados ao final de cada mês serão destinados à distribuição aos Proprietários. 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 participação de cada Condômino, será definitivamente apurada, de acordo com a sua fração ideal 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 03 (três) 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 D, página 91 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/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 à 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 com a rede NORD HOTELS parceria em outros empreendimentos hoteleiros que vem apresentando resultado bastante satisfatório aos investidores envolvidos. Diante do exposto, foi assinado um novo contrato para este empreendimento, contando com bases favoráveis aos investidores na medida 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 ("Fatores de Risco") devem ser considerados e devidamente ponderados pelos potenciais 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 potenciais 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 CABO BRANCO**" 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 potenciais adquirentes no momento da compra. Seguem os riscos atualmente conhecidos:

a) Da possibilidade de os investidores 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 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.

Embora a taxa de ocupação média da cidade de João Pessoa seja de 70% ao longo dos últimos anos, embora o ponto de equilíbrio financeiro do hotel objeto do estudo seja na alcançado com uma taxa de ocupação de 40%, não há como se afirmar plenamente que o Hotel alcance o lucro esperado no Estudo de Viabilidade, Anexo K, a partir da página 201 em diante deste prospecto. Desta forma, fatores como Pandemia, crescimento exacerbado da

rede hoteleira local, 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 ter de 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 F, a partir da página 138 em diante deste prospecto, o Investidor, 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, Anexo F, página 138 em diante deste prospecto, 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 H, página 170 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-Hoteleira e no valor total 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 investidores 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 pela 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 (SEMAM). A Licença Prévia Ambiental foi emitida em 05/12/2023, sob nº 10.601-23-JP-LAP. 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, possui atualmente 21 frações imobiliárias no CONDO-HOTEL. Dessa forma, a Ofertante poderá vir a exercer influente poder de voto nas assembleias de condôminos.

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 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 no Estudo de Viabilidade.

O retorno financeiro do Empreendimento depende de inúmeros fatores, como a demanda por locação na região onde se localiza o Empreendimento, a capacidade de praticar os valores de locação pretendidos pela operadora hoteleira, o controle dos custos de manutenção e despesas do Empreendimento de forma geral e outros fatores, inclusive alguns alheios à vontade da Ofertante ou da Operadora, como a conjuntura econômica do país.

Alterações de quaisquer destes fatores podem impactar no Empreendimento e prejudicar os seus resultados operacionais.

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 Investidores Adquirentes está atrelada ao Resultado Operacional positivo da SCP cujo objeto é a exploração do Pool de Locações do Empreendimento.

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

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 adquirente de 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).

O ITBI será pago por ocasião da lavratura da escritura pública de compra e venda de Unidade Autônoma, e sua alíquota é de 3% (três por cento), tendo como base de cálculo do ITBI o valor venal do bem ou do direito transmitido ou cedido, conforme art. 205 e 206 da legislação vigente no Município de João Pessoa-PB.[7] Ressalta-se, no entanto, a possibilidade de concessão pela municipalidade de descontos em determinados períodos do ano.

[7] LEI COMPLEMENTAR Nº 53, DE 23/12/2008, que Institui o Código Tributário Municipal e dá outras Providências, no art. 205.

Despesas cartorárias (Registro de Imóveis e Tabelionato de Notas)

Além do pagamento do ITBI correrão por parte dos adquirentes das Unidades Autônomas os custos envolvidos com emolumentos cartorários e demais custas devidas ao Cartório de Registro de Imóveis e ao Tabelionato de Notas para fins de lavratura da competente escritura pública de compra e venda. Em média, na cidade de João Pessoa, as custas cartorárias giram em torno de 5% do valor de avaliação do imóvel realizada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa.

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$ 139.211,26 (cento e trinta e nove mil, duzentos e onze reais e vinte e seis centavos). 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 INVESTIDORES 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 Investidores, 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 investidores após aprovação da CVM no endereço **www.eqconnecthotel.com.br**, 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;

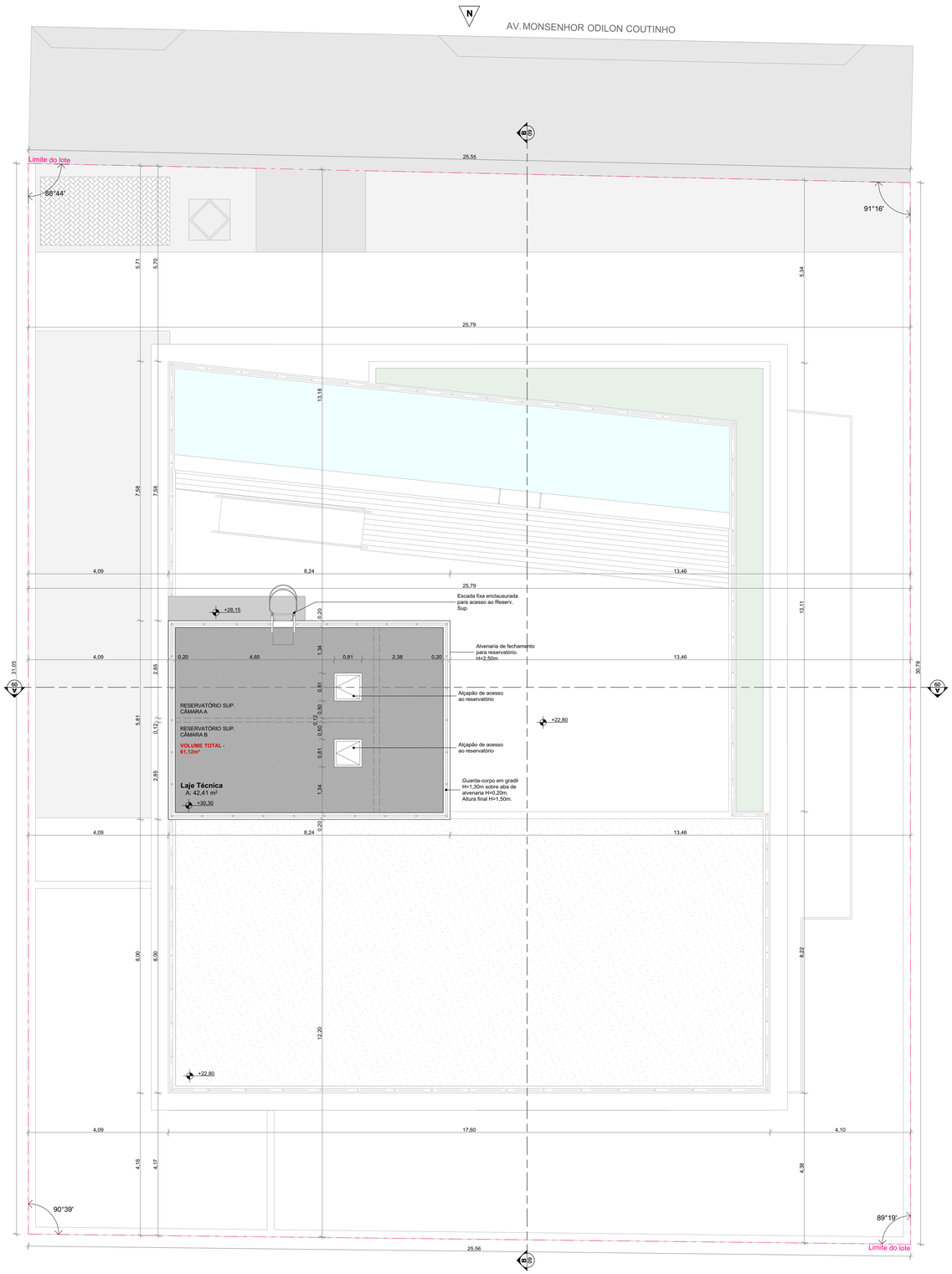
d) Caso a Ofertante tome conhecimento de qualquer violação ou indício de violação, por parte de algum corretor, de alguma norma de conduta relacionada à oferta, especialmente no que diz respeito à utilização indevida do material publicitário preparado para os fins da oferta, esse corretor será desligado 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

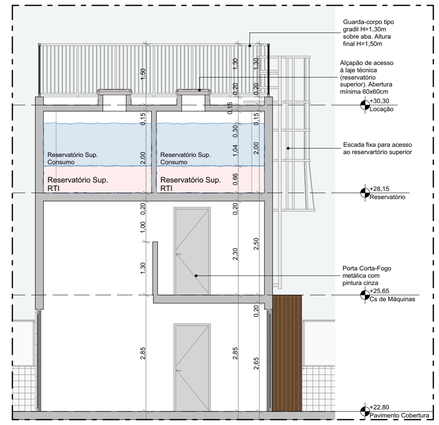
Para garantir um melhor controle e supervisão das práticas adotadas durante a intermediação, teremos 01 (UMA) empresa autorizada para realizar a distribuição do CIC hoteleiro. Sendo esta empresa, a imobiliária FIGUEIREDO CORRETAGEM E IMOBILIÁRIA LTDA, cadastrada no CNPJ 32.779.678/0001-00 e registro 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

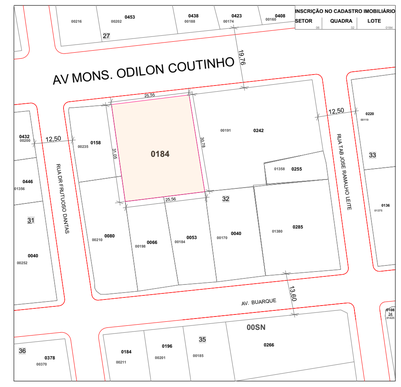
(consta a partir da página seguinte)



1 LOCAÇÃO E COBERTA
Escala: 1:75



2 DET. - RESERVATÓRIO SUPERIOR
Escala: 1:75



3 LOCALIZAÇÃO
Escala: 1:1000

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA	PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2 PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06	
01 /10		

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051 Edf DCT, Torre Sul , Sala 602 CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês 83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

ESCALAS :
1:75, 1:1000

DESENHO :
LOCAÇÃO E COBERTA, DET. - RESERVATÓRIO SUPERIOR, LOCALIZAÇÃO

RESUMO DE ÁREAS

Tipo	Área Medida (m²)	
Área Construída	3.826,25	
Área do Terreno	789,85	Taxa de Ocupação - 32,65%
Área Privativa	1.866,82	Coef. de Aproveitamento - 2,37
Solo Permeável	50,90	6,47%

REFERÊNCIA PARA ARQUIVO

FIRMA P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

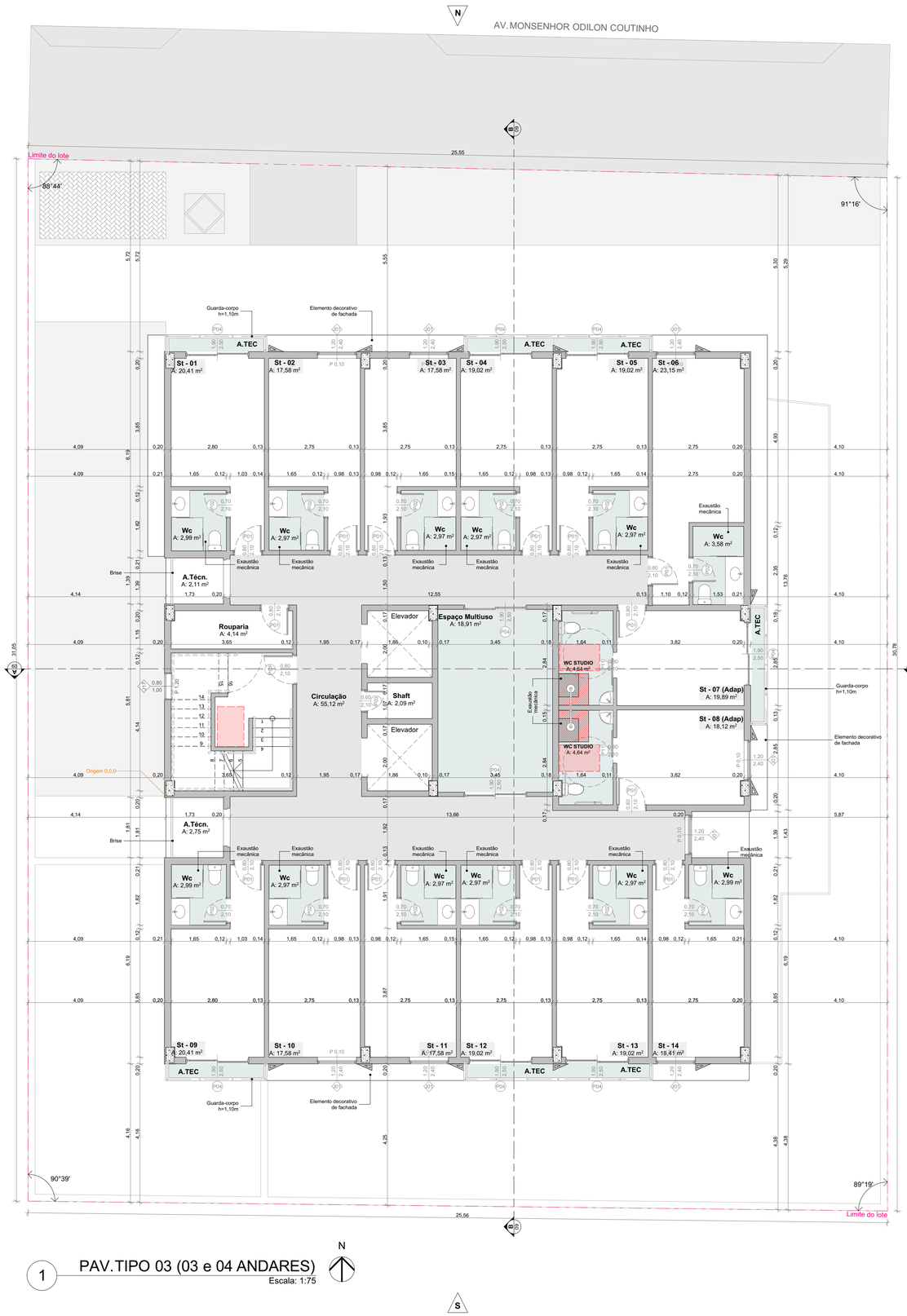
PROJETO APROVADO N° 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/draSchis

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AN / 623446923
Data e hora: 28/12/2023 09:16:17 Pág:1/10 Ut:29 L:1 TA: 000278472023
Assinatura Digital: 4c43fb0eb9035f8bc867ef45c97f1cf181712005
Autenticar bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



1 PAV.TIPO 03 (03 e 04 ANDARES)
Escala: 1:75

Quadro de Áreas (Tipo 03)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	A.Técn.	2,11
	ZUC Molhada	Espaço Multiuso	18,91
	ZUP Seca	Circulação	55,12
	ZUP Seca	Rouparia	4,14
	ZUP Seca	Shaft	2,09
Ap-xx			
	ZUP Apartamento	St - 01	20,41
	ZUP Apartamento	St - 02	17,58
	ZUP Apartamento	St - 03	17,58
	ZUP Apartamento	St - 04	19,02
	ZUP Apartamento	St - 05	19,02
	ZUP Apartamento	St - 06	23,15
	ZUP Apartamento	St - 07 (Adap)	19,89
	ZUP Apartamento	St - 08 (Adap)	18,12
	ZUP Apartamento	St - 09	20,41
	ZUP Apartamento	St - 10	17,58
	ZUP Apartamento	St - 11	17,58
	ZUP Apartamento	St - 12	19,02
	ZUP Apartamento	St - 13	19,02
	ZUP Apartamento	St - 14	18,41

Quadro de Portas (Tipo 03)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	15
P02				
	0,70×2,10	Sincol	Abrir Simples	12
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
P04				
	1,90×2,50	Perfil	Correr 2 Folhas	9
P11				
	0,80×2,10	Sincol	Correr 1 Folha	2
PCF				
	0,60×2,10	Metalika	Abrir Simples	1

Quadro de Janelas (Tipo 03)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
J01				
	1,20×2,40	Perfil	De Correr	8
J17				
	0,80×1,00		Veneziana Fixa	1

ID	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **06 /10**

PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2

PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA

LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051 Edf DCT , Torre Sul . Sala 602 CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês 83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

ESCALAS : 1:75

DESENHO : PAV.TIPO 03 (03 e 04 ANDARES)

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

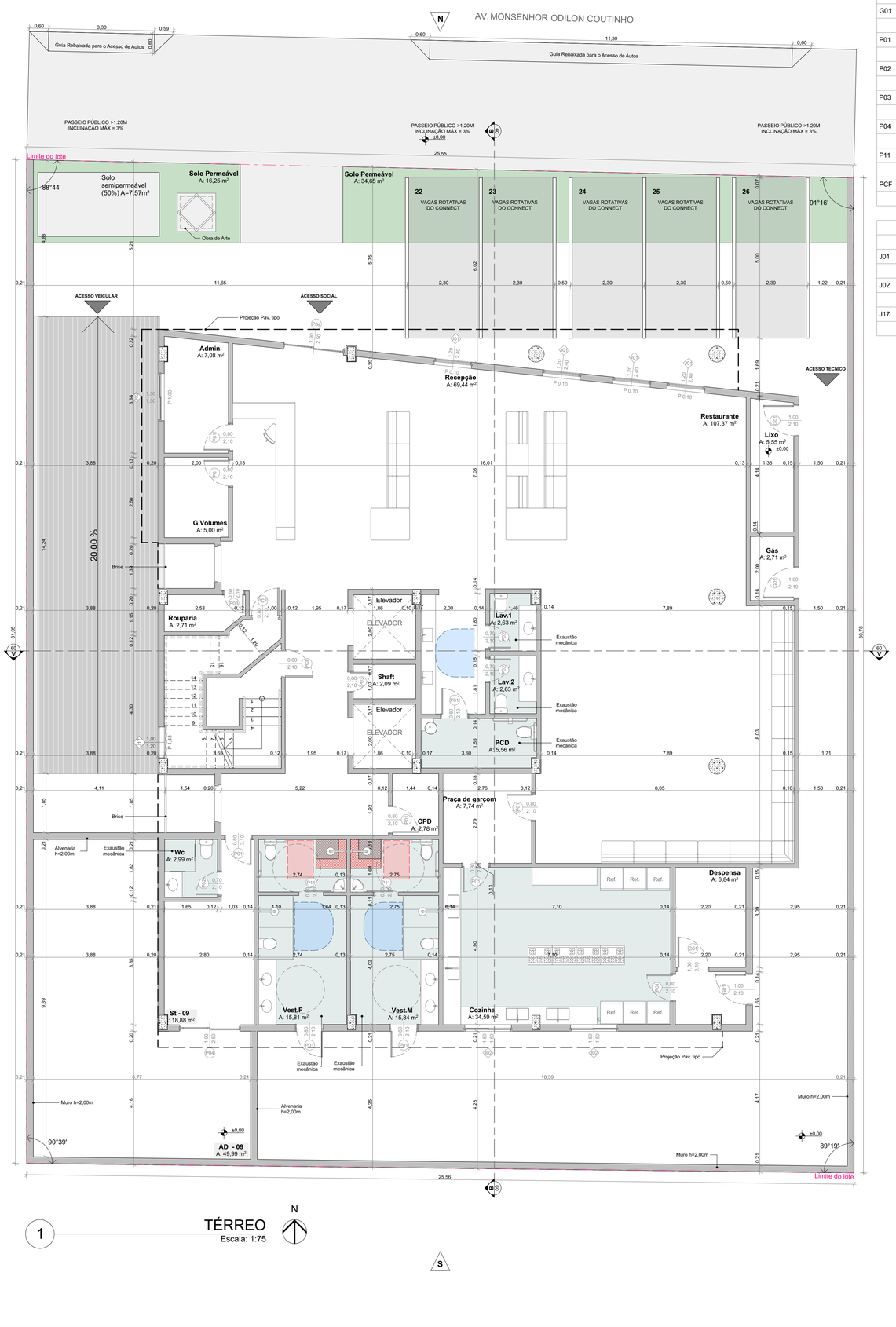
PROJETO APROVADO Nº 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/draSchis

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AN / 6234 / 2023
Assinatura Digital: 4c429c0eb9035ec667e45c87f1cf181712005
Data e hora: 28/12/2023 06:16:17 Pelo 6/10 0 126 LTA, 00027847/2023
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



1 TÉRREO
Escala: 1:75

N

Quadro de Portas (Térreo)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
G01				
	1,00×2,10		Abrir Simples	4
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	10
P02				
	0,70×2,10	Sincol	Abrir Simples	3
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	2
P04				
	1,90×2,50	Perfil	Correr 2 Folhas	2
P11				
	0,80×2,10	Sincol	Correr 1 Folha	2
PCF				
	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	2

Quadro de Janelas (Térreo)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
J01				
	1,20×2,40	Perfil	De Correr	4
J02				
	1,50×1,50	Perfil	De Correr	3
J17				
	1,00×1,20		Vidro Fixo	1

Quadro de Áreas (Térreo)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	Gás	2,71
	ZTC Área Técnica Comum	Lixo	5,55
	ZUC Área Permeável	Solo Permeável	50,90
	ZUC Molhada	Cozinha	34,59
	ZUC Molhada	Lav.1	2,63
	ZUC Molhada	Lav.2	2,63
	ZUC Molhada	PCD	5,56
	ZUC Molhada	Vest.F	15,81
	ZUC Molhada	Vest.M	15,84
	ZUP Seca	Admin.	7,08
	ZUP Seca	CPD	2,78
	ZUP Seca	Despensa	6,84
	ZUP Seca	G.Volumes	5,00
	ZUP Seca	Praça de garçom	7,74
	ZUP Seca	Recepção	69,44
	ZUP Seca	Restaurante	107,37
	ZUP Seca	Rouparia	2,71
	ZUP Seca	Shaft	2,09
Ap-xx			
	ZUP Apartamento	St - 09	18,88
	ZUP Descoberta	AD - 09	49,99

Quadro de Vagas de Estacionamento

Piso	Tipologia	Quantidade
Semisubsolo		
	Solta	21
Pavimento Térreo		
	Solta	5

TODAS AS VAGAS DO CONNECT CABO BRANCO SÃO EM SISTEMA DE VAGAS ROTATIVAS

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **03 /10**

PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2

PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA

LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051 Edf DCT . Torre Sul . Sala 602 CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês 83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

ESCALAS : 1:75

DESENHO : TÉRREO

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

PROJETO APROVADO N° 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/draSchis

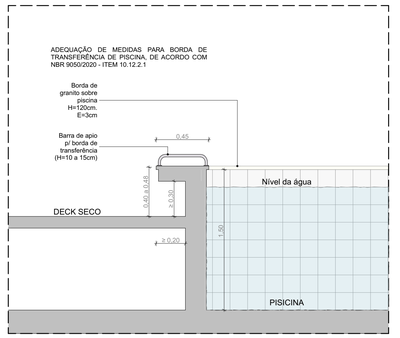
CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AV / 623446/2023
Assinatura Digital: 4c42f9cde9b6388ac697e945e97f1cf181712005
Data e hora 29/12/2023 06:16:17 Pag.3/10 U:126 LTA_600279472023
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



1 CORTE A
Escala: 1:75



2 CORTE B
Escala: 1:75



3 DET. - BORDA DE TRANFERÊNCIA
Escala: 1:20

ID/Rev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis	18/05/2023	Ricardo Nogueira
	Redução de Pé-esquento		Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **09 /10**

PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2

PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA

LOCAL : R. Misaeldino Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

ESCALAS : 1:75, 1:20

DESENHO : CORTE A, CORTE B, DET. - BORDA DE TRANFERÊNCIA

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051
Ed/ DCT - Torre Sul - Sala 602
CEP 58038 - 873 - Bairro Ipês
83 99305.3168

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P.M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

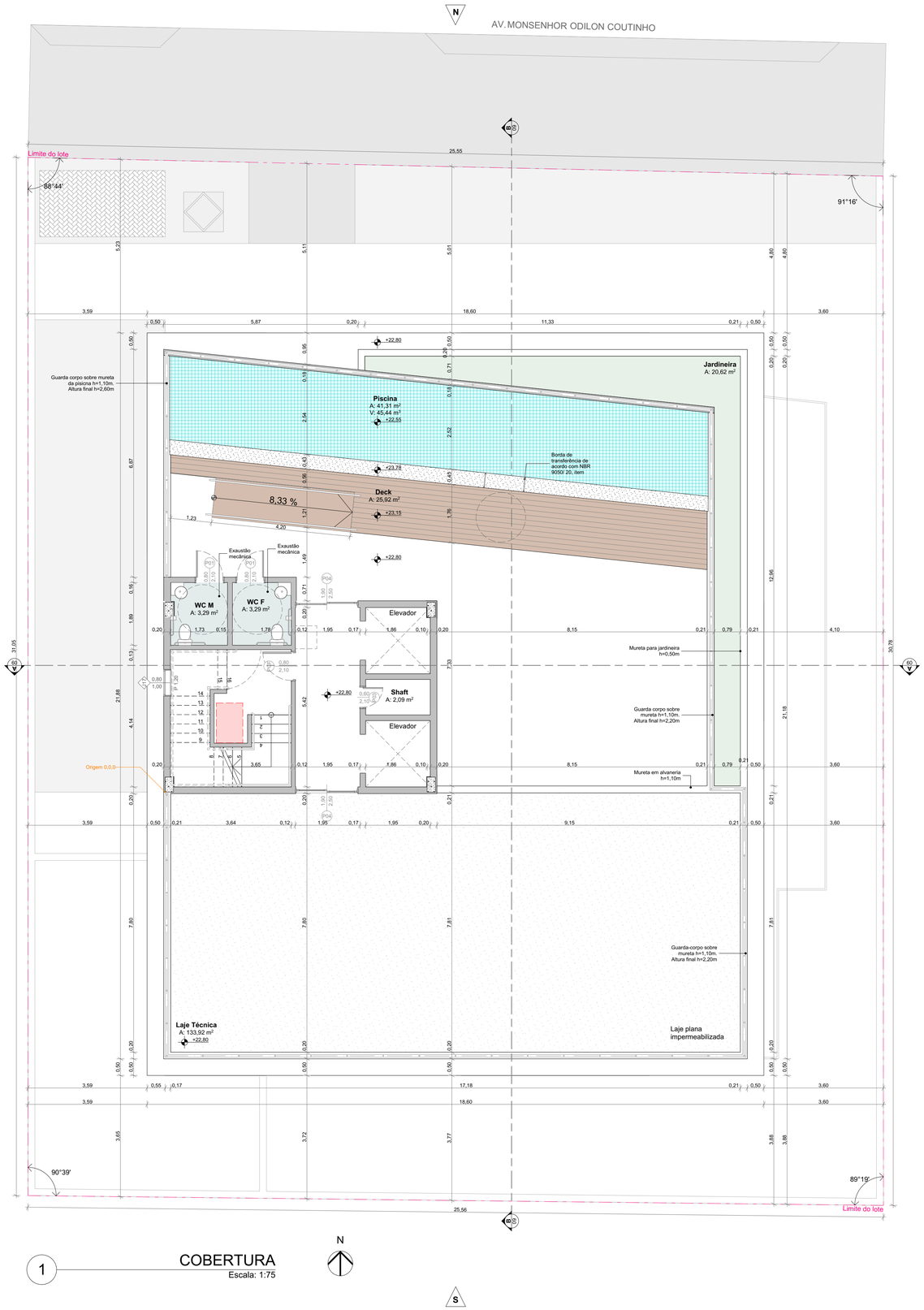
PROJETO APROVADO Nº 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/processoweb/paginas/pagina/3083-24-JP-ALV/dra5chbi

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AV. GOVERNADOR ROBERTO CAMPOS, 1000 - TORRE - CRISTO REDENTOR - JOÃO PESSOA - PB - 58.045-000 - (83) 3208-3700
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularizacao-edificacao/
Código PSCIP: A-XVS-MVS-SSS-SVA-DAS-DUU-LVS



Quadro de Áreas (Cobertura)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	Laje Técnica	133,92
	ZUC Descoberta	Deck	25,92
	ZUC Jardineira	Jardineira	20,62
	ZUC Molhada	Piscina	41,31
	ZUC Molhada	WC F	3,29
	ZUC Molhada	WC M	3,29
	ZUP Seca	Shaft	2,09

Quadro de Portas (Cobertura)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	15
P02				
	0,70×2,10	Sincol	Abrir Simples	12
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
P04				
	1,90×2,50	Perfil	Correr 2 Folhas	9
P11				
	0,80×2,10	Sincol	Correr 1 Folha	2
PCF				
	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	1

JAN Quadro de Janelas (COB)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura (Janelas)	Qtd.
J17				
	0,80×1,00	-	Veneziana Fixa	1

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **08 /10**	PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2 PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06			
	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				
ESCALAS : 1:75	DESENHO : COBERTURA			

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051
Edf DCT , Torre Sul . Sala 602
CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês
83 99305.3159
RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

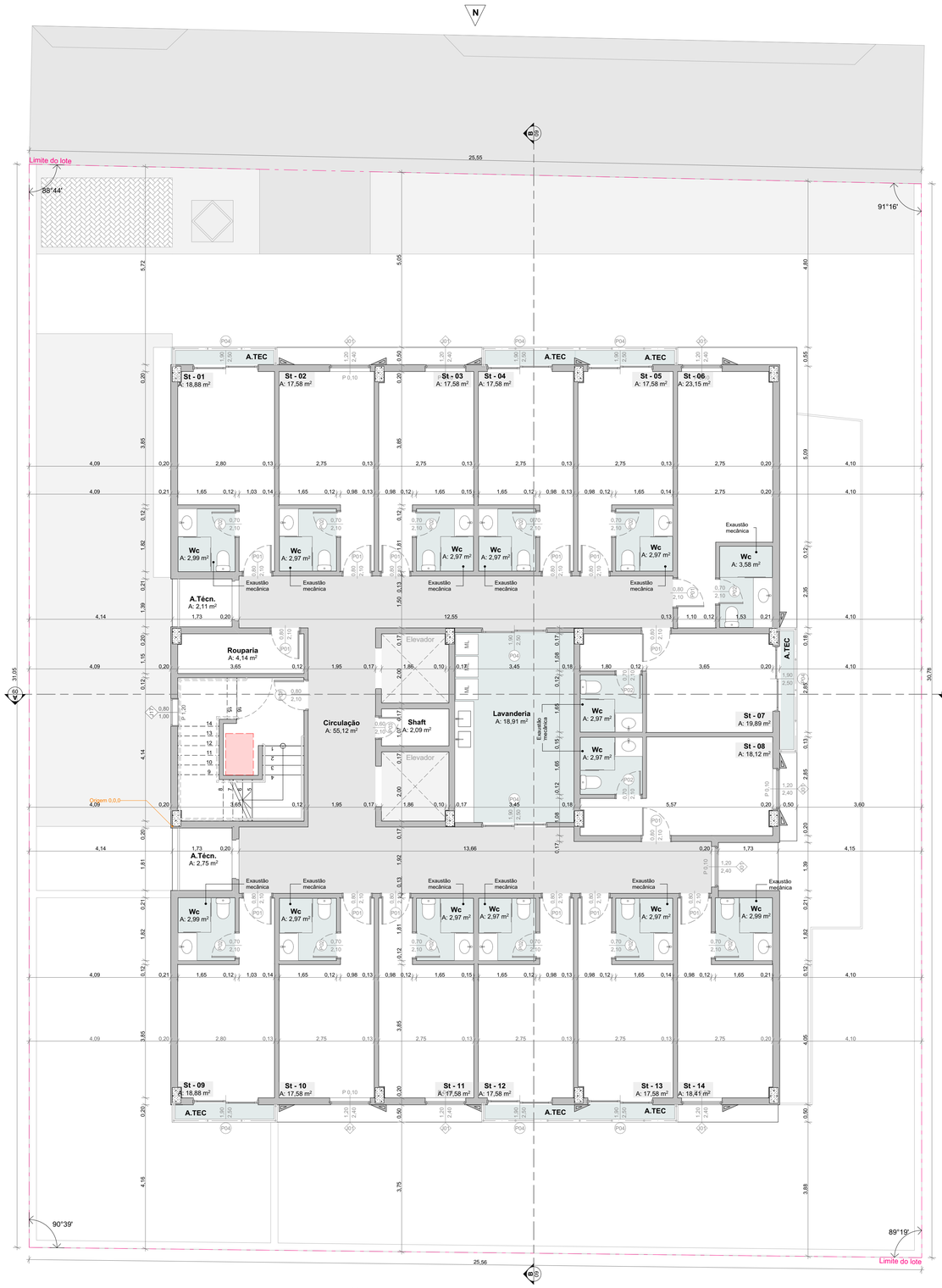
PROJETO APROVADO N° 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/dra5chis

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AN / 623446/2023
Assinatura Digital: 4c42f0cbb0b0395ec667e645c87f1c1b3171200 5
Data e hora: 28/12/2023 06:16:17 Pág.8/10 0:126 LTA: 000278472023
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



1 PAV.TIPO 04 (07 ANDAR)
Escala: 1:75

Quadro de Áreas (Tipo 03)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	A.Técn.	2,11
	ZUC Molhada	Espaço Multiuso	18,91
	ZUP Seca	Circulação	55,12
	ZUP Seca	Rouparia	4,14
	ZUP Seca	Shaft	2,09
Ap-xx			
	ZUP Apartamento	St - 01	20,41
	ZUP Apartamento	St - 02	17,58
	ZUP Apartamento	St - 03	17,58
	ZUP Apartamento	St - 04	19,02
	ZUP Apartamento	St - 05	19,02
	ZUP Apartamento	St - 06	23,15
	ZUP Apartamento	St - 07 (Adap)	19,89
	ZUP Apartamento	St - 08 (Adap)	18,12
	ZUP Apartamento	St - 09	20,41
	ZUP Apartamento	St - 10	17,58
	ZUP Apartamento	St - 11	17,58
	ZUP Apartamento	St - 12	19,02
	ZUP Apartamento	St - 13	19,02
	ZUP Apartamento	St - 14	18,41

Quadro de Portas (Tipo 03)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	15
P02				
	0,70×2,10	Sincol	Abrir Simples	12
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
P04				
	1,90×2,50	Perfil	Correr 2 Folhas	9
P11				
	0,80×2,10	Sincol	Correr 1 Folha	2
PCF				
	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	1

Quadro de Janelas (Tipo 03)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
J01				
	1,20×2,40	Perfil	De Correr	8
J17				
	0,80×1,00		Veneziana Fixa	1

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis	18/05/2023	Ricardo Nogueira
	Redução de Pé-esquerdo		

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA
07 /10

PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2

PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA

LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051
Edf DCT . Torre Sul . Sala 602
CEP 58028 - 573 . Bairro Ipês
83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

ESCALAS :
1:75

DESENHO :
PAV.TIPO 04 (07 ANDAR)

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

PROJETO APROVADO Nº 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/processoView/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/dra5chia

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AN / 6234/2023
Assinatura Digital: 4c42f9cbb6f0385ec667ef45d871cf181712f0b5
Data e hora: 28/12/2023 06:16:17 Pág 7/10 U:126 LTA: 0002784720323
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/requisitos-sua-edificacao/



1 FACHADA NORTE
Escala: 1:75

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **10 /10**	PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2 PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06			
	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				
ESCALAS : 1:75	DESENHO : FACHADA NORTE			

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051
Edf DCT . Torre Sul . Sala 602
CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês
83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P.M. JOÃO PESSOA

JOÃO PESSOA PREFEITURA
cidade que cuida

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

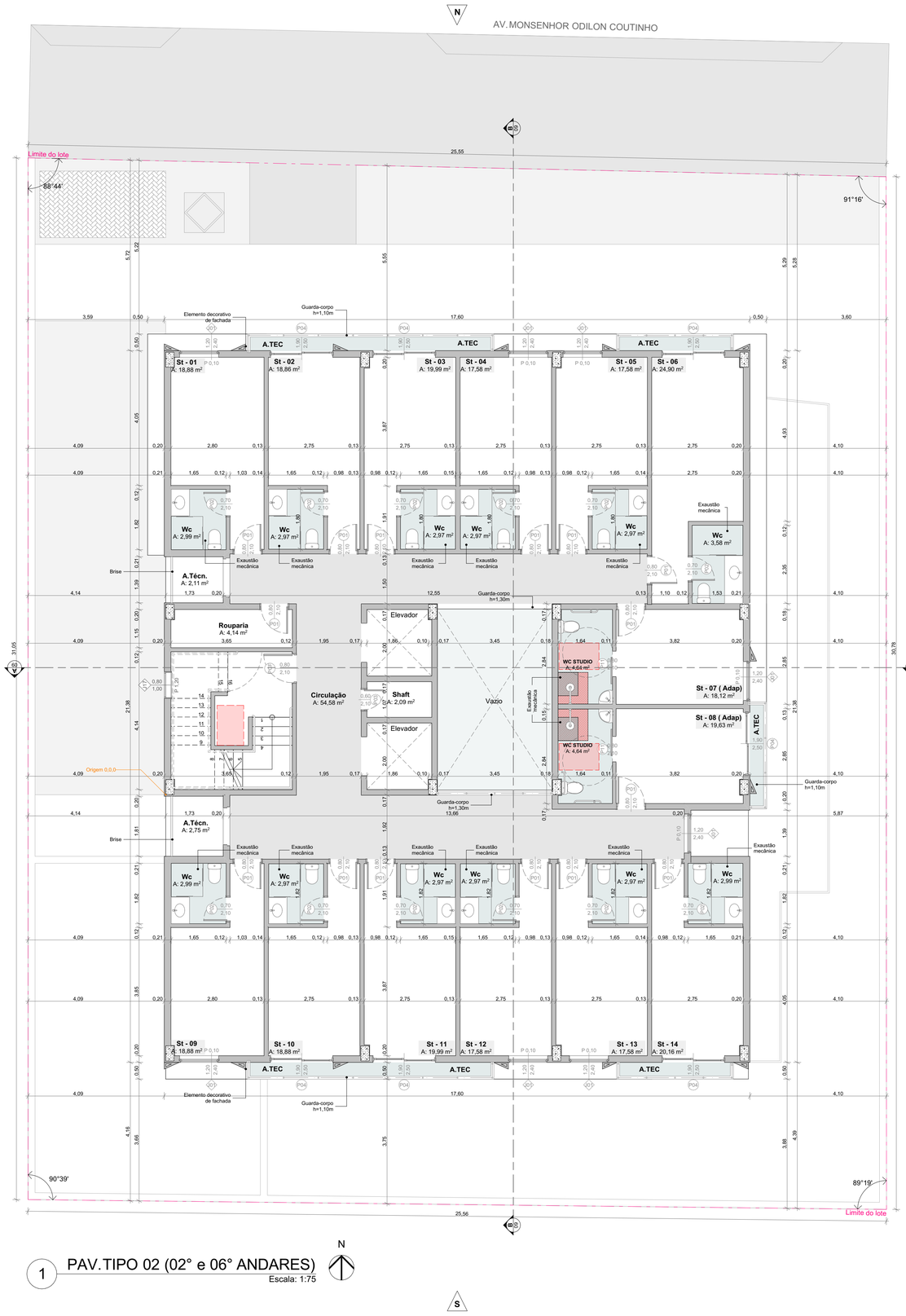
PROJETO APROVADO Nº 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

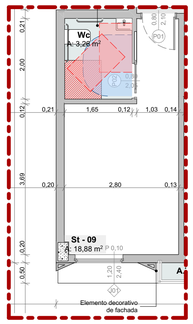
Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/drafic/tis

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - ALV / 623444/2023
Data e hora: 28/12/2023 09:16:17 Pag:10/10 U:126 LTA: 0002784720/23
Assinatura Digital: 4c42f9cde9b0385bc697e9458791cf181712005
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



1 PAV.TIPO 02 (02° e 06° ANDARES)
Escala: 1:75



CONSIDERAR UNIDADE ADAPTAVEIS NOS PAVIMENTOS 1 AO 05

Quadro de Áreas (Tipo 02)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	A.Técn.	2,11
	ZUP Seca	Circulação	54,58
	ZUP Seca	Rouparia	4,14
	ZUP Seca	Shaft	2,09
Ap-xx			
	ZUP Apartamento	St - 01	18,88
	ZUP Apartamento	St - 02	18,86
	ZUP Apartamento	St - 03	19,99
	ZUP Apartamento	St - 04	17,58
	ZUP Apartamento	St - 05	17,58
	ZUP Apartamento	St - 06	24,90
	ZUP Apartamento	St - 07 (Adap)	18,12
	ZUP Apartamento	St - 08 (Adap)	19,63
	ZUP Apartamento	St - 09	18,88
	ZUP Apartamento	St - 10	18,88
	ZUP Apartamento	St - 11	19,99
	ZUP Apartamento	St - 12	17,58
	ZUP Apartamento	St - 13	17,58
	ZUP Apartamento	St - 14	20,16

Quadro de Portas (Tipo 02)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	15
P02				
	0,70×2,10	Sincol	Abrir Simples	12
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
P04				
	1,90×2,50	Perfil	Correr 2 Folhas	7
P11				
	0,80×2,10	Sincol	Correr 1 Folha	2
PCF				
	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	1

Quadro de Janelas (Tipo 02)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
J01				
	1,20×2,40	Perfil	De Correr	8
J17				
	0,80×1,00		Veneziana Fixa	1

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **05 /10**

PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2

PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA

LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051
Edf DCT , Torre Sul . Sala 602
CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês
83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

ESCALAS : 1:75

DESENHO : PAV.TIPO 02 (02° e 06° ANDARES), Adaptado

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P. M. JOÃO PESSOA

JOÃO PESSOA PREFEITURA cidade que cuida

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

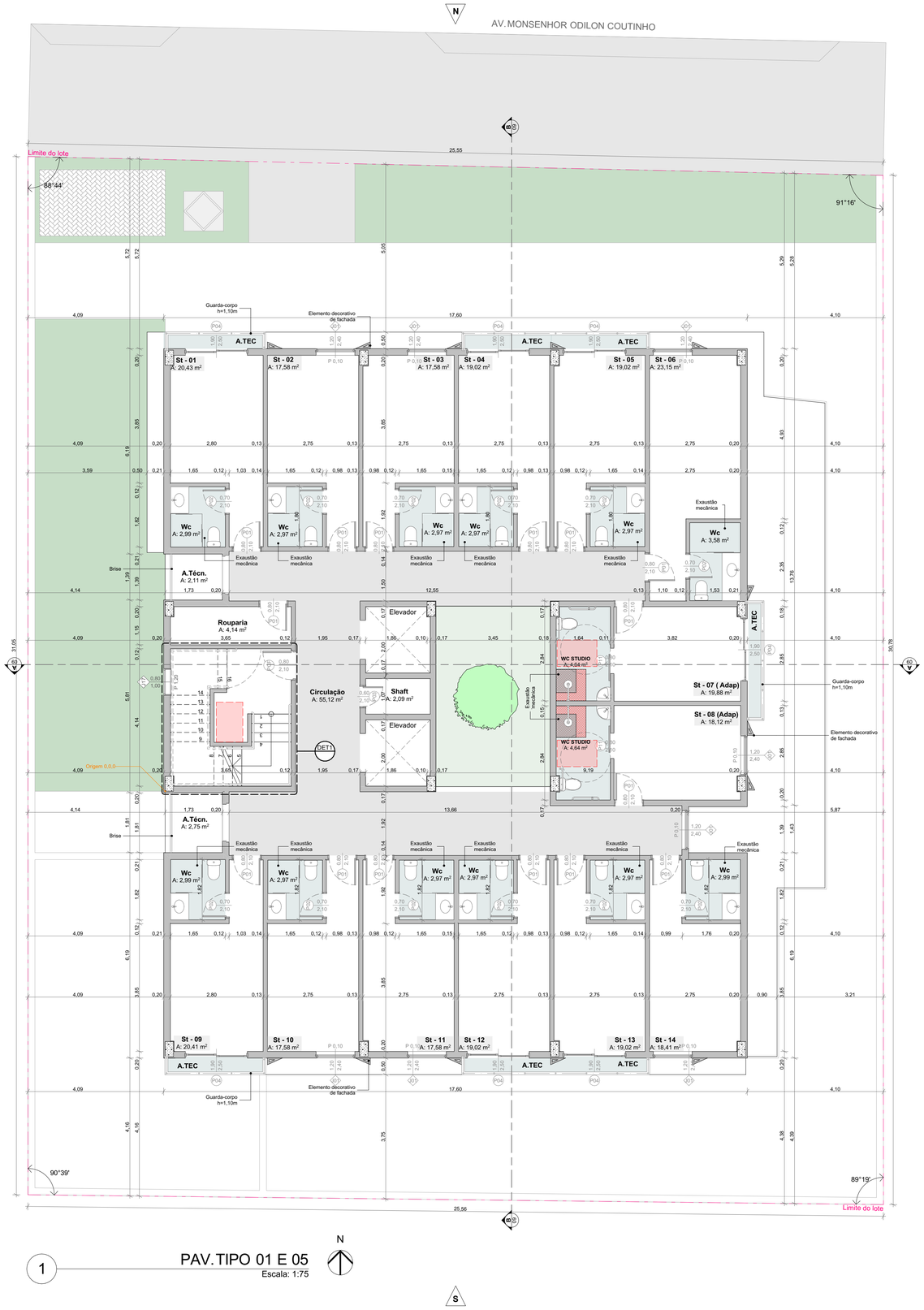
PROJETO APROVADO N° 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

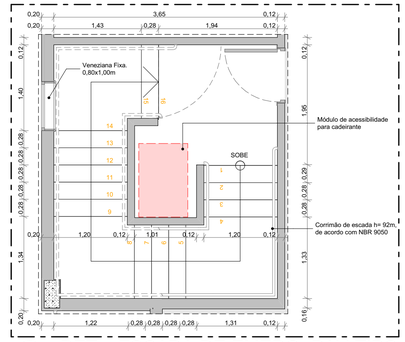
Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/dra5chis

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AN / 623444/2023
Assinatura Digital: 4c42f0cdeb0385ec967e45c87f1cf81712005
Data e hora: 28/12/2023 06:16:17 Pág.5/10 0.126 LTA: 000278/47/2023
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



1 PAV. TIPO 01 E 05
Escala: 1:75



2 DET. - ESCADA DE EMERG. PAV.TIPO
Escala: 1:50

Quadro de Áreas (Tipo 01)

Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	A.Técn.	2,11
	ZUP Seca	Circulação	55,12
	ZUP Seca	Rouparia	4,14
	ZUP Seca	Shaft	2,09
Ap-xx			
	ZUP Apartamento	St - 01	20,43
	ZUP Apartamento	St - 02	17,58
	ZUP Apartamento	St - 03	17,58
	ZUP Apartamento	St - 04	19,02
	ZUP Apartamento	St - 05	19,02
	ZUP Apartamento	St - 06	23,15
	ZUP Apartamento	St - 07 (Adap)	19,88
	ZUP Apartamento	St - 08 (Adap)	18,12
	ZUP Apartamento	St - 09	20,41
	ZUP Apartamento	St - 10	17,58
	ZUP Apartamento	St - 11	17,58
	ZUP Apartamento	St - 12	19,02
	ZUP Apartamento	St - 13	19,02
	ZUP Apartamento	St - 14	18,41

Quadro de Portas (Tipo 01)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	15
P02				
	0,70×2,10	Sincol	Abrir Simples	12
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
P04				
	1,90×2,50	Perfil	Correr 2 Folhas	7
P11				
	0,80×2,10	Sincol	Correr 1 Folha	2
PCF				
	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	1

Quadro de Janelas (Tipo 01)

ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
J01				
	1,20×2,40	Perfil	De Correr	8
J17				
	0,80×1,00		Veneziana Fixa	1

IDRev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01		18/05/2023	
02	Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03	Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

PROJETO

CONSTRUÇÃO

PRANCHA **04 /10**

PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2

PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA

LOCAL : R. Monsenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06

	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA
DESENHO	18/05/2023			
CÓPIA				
VISTO				

NOGUEIRA ARQUITETOS
Rua Emp. Clovis Rolim, 2051 Edf DCT . Torre Sul . Sala 602 CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês 83 99305.3159

RESPONSÁVEL TÉCNICO
RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1

ESCALAS : 1:75, 1:50

DESENHO : PAV.TIPO 01 E 05, DET. - ESCADA DE EMERG. PAV.TIPO

REFERÊNCIA | PARA | ARQUIVO

FIRMA | P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

PROJETO APROVADO Nº 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/processView/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/dra5chb

CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA - AV / 62344/2023
Assinatura Digital: 4c42f9cdeb6038ac6670ef45c87f1cf181712005
Data e hora: 28/12/2023 06:16:17 Pág 4/10 U:126 LTA: 0002784/2023
Autenticar: bombeiros.pb.gov.br/regularize-sua-edificacao/



Quadro de Áreas (Semisubsolo)			
Unidade	Classificação de Uso	Ambiente	Área (m²)
00			
	ZTC Área Técnica Comum	Apoio	6,96
	ZTC Área Técnica Comum	G.Gerador	12,94
	ZTC Área Técnica Comum	Res. Inferior	27,36
	ZUP Seca	DML	4,80
	ZUP Seca	Shaft	2,09

Quadro de Portas (Semisubsolo)				
ID	Tamanho L x A	Fabricante	Tipo de Abertura	Qtd.
G01				
	1,00×2,10	-	Abrir Simples	2
P01				
	0,80×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
P03				
	0,60×2,10	Sincol	Abrir Simples	1
PCF				
	0,80×2,10	Metalika	Abrir Simples	1
PT				
	3,74×2,35	Sincol	Abrir Simples	1

Quadro de Vagas de Estacionamento		
Piso	Tipologia	Quantidade
Semisubsolo		
	Solta	21
Pavimento Térreo		
	Solta	5

TODAS AS VAGAS SÃO ROTATIVAS E DESTINADAS A USO DO EMP. CONNECT

ID	Rev	Nome da Alteração	Data da Emissão	Modificado por
01			18/05/2023	
02		Ajustes de projeto	18/05/2023	Ricardo Nogueira
03		Indicação Unidades Adaptáveis Redução de Pé-esquerdo	18/05/2023	Ricardo Nogueira

PROPRIETÁRIO

Nathalia Christina Lacerda Arana de Sales

PROJETO

CONSTRUÇÃO

José Jorge Guimarães Barroso
Engº Civil-CREA 0601403797

PRANCHA		PROJ. : Edifício Connect Cabo Branco, HT2 PROP. : EQ Empreendimentos Hoteleiros LTDA LOCAL : R. Mosenhor Odilon Coutinho, Cabo Branco, S/N - Lote 184, Quadra 32, Setor 06			
02 /10					
	DATA	RESPONSÁVEL	INSC. NA P.M.J.P.	RUBRICA	NOGUEIRA ARQUITETOS Rua Emp. Clovis Rolim, 2051 Edf DCT, Torre Sul , Sala 602 CEP 58028 - 873 . Bairro Ipês 83 99305.3159
DESENHO	18/05/2023				RESPONSÁVEL TÉCNICO RICARDO NOGUEIRA PAIVA CAU : A47874-1
CÓPIA					
VISTO					
ESCALAS : 1:75		DESENHO : SUBSOLO			REFERÊNCIA / PARA / ARQUIVO FIRMA / P. M. JOÃO PESSOA

Prefeitura Municipal de João Pessoa
Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN

PROJETO APROVADO Nº 3083-24-JP-ALV

Este documento refere-se ao Projeto Arquitetônico Aprovado registrado junto à Diretoria de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa. Este documento deve estar impresso na obra, acompanhado do Alvará.

Processo nº 3083-24-JP-ALV | Emitido em 30/04/2024

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador: https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/joaopessoapb/3083-24-JP-ALV/draft/chis

ANEXO B – CERTIDÃO DE REMEMBRAMENTO

(consta a partir da página seguinte)

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÕES).

CERTIDÃO

C E R T I F I C O autorizado pela lei e a pedido verbal de pessoa interessada que revendo a Matricula 156.681 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca desta Capital, de meu cargo, sob o número de Ordem 156.681, desta data de 11 de dezembro de 2023, consta Transcrição: LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB N.º 0184, situado à Avenida Monsenhor Odlon Coutinho, no bairro Cabo Branco, nesta cidade, medindo 25m,00 de largura na frente e nos fundos, por 30m,00 de comprimento de ambos os lados, com área de 750,00m². Limitando-se pela frente com a Avenida Monsenhor Odlon Coutinho, nos fundos com os imóveis de n.º 0066 e 0053, à direita com o imóvel de n.º 0242 e à esquerda com os imóveis de n.º 0158 e 0080. Localização Cartográfica sob n.º 06.032.0184.0000.0000. PROPRIETÁRIO: Firma EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº. 47.475.527/0001-36, sediada na Avenida Aluisio França, nº. 44, sala 01, Manaíra, CEP 58.038.060, nesta cidade de João Pessoa/PB, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Paraíba - JUCEP PB, em 09/08/2022 sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 25201038197, a qual não declarou endereço eletrônico, representada por seus sócios/administradores: FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira nacional de habilitação nº 01853575399, expedida pelo Detran/PB aos 10/08/2021, com validade até 06/08/2026, onde consta a carteira de identidade nº. 637.027, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 250.937.544-04, filho de Alfredo Fernandes de Almeida e Raymunda Formiga de Almeida, nascido aos 03 de junho de 1961, o qual não declarou endereço eletrônico, residente e domiciliado na Avenida Monteiro da Franca, nº 954, apto 1501 - Manaíra, nesta Cidade de João Pessoa/PB; e, PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, solteiro, natural de João Pessoa-PB, nascido em 20/06/1986, empresário, CPF nº 052.912.444-02, filho de Francisco Antonio de Assis Neto e Claudia Maria Lacerda de Assis, RG nº 2.898.875

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Eunápio Torres

355838 AA

SSPPB. TÍTULO ANTERIOR: no livro 2-AT, à folha 192, na matrícula 15.071, sob n.º de ordem AV-12-15.071, em 11 de Dezembro de 2023, Zona Norte; na matrícula 83.420, sob n.º de ordem AV-12-83.420, em 11 de dezembro de 2023, Zona Norte. Dou Fé

AV-1-156.681 em 11 de Dezembro de 2023. Protocolado sob nº 449.850, datado em 11 de Dezembro de 2023. UNIFICAÇÃO/FUSÃO DE IMÓVEIS. Certifico que, em conformidade com o Alvará de Remembramento nº 11095-23-JP-ALV, expedido pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa, em 07 de dezembro de 2023, planta aprovada pela mesma repartição e demais documentos apresentados, para o cumprimento dos preceitos legais do art. 176, § 1° da Lei Federal 6.015 de 31/12/1973, foi aberta a presente matrícula, destinada ao imóvel acima caracterizado, proveniente do Remembramento dos imóveis Lote de terreno próprio situada na Avenida Monsenhor Odilon Coutinho, bairro Cabo Branco, nesta Cidade, medindo 12m,50 de largura na frente e nos fundos, por 30m,00 de comprimento de ambos os lados, com área do terreno de 375,00m², com localização cartográfica nº 06.032.0171.0000.0000 e inscrição municipal nº 103398-1; Lote de Terreno Próprio situado á Avenida Monsenhor Odilon Coutinho, bairro Cabo Branco, nesta cidade, medindo 12m,50 de largura na frente e nos fundos, por 30m,00, com área do terreno de 375,00m², com localização cartográfica nº 06.032.0184.0000.0000 e inscrição municipal nº 103399-9, de propriedade de Firma EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº. 47.475.527/0001-36, sediada na Avenida Aluisio França, nº. 44, sala 01, Manaira, CEP 58.038.060, nesta cidade de João Pessoa/PB, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Paraíba - JUCEP PB, em 09/08/2022 sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 25201038197, a qual não declarou endereço eletrônico, representada por seus sócios/administradores: FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira nacional de habilitação nº 01853575399, expedida pelo Detran/PB aos 10/08/2021, com validade até 06/08/2026,

Eunápio Torres

355837 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3218-1234 - CNPJ: 08.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

onde consta a carteira de identidade nº. 637.027, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 250.937.544-04, filho de Alfredo Fernandes de Almeida e Raymunda Formiga de Almeida, nascido aos 03 de junho de 1961, o qual não declarou endereço eletrônico, residente e domiciliado na Avenida Monteiro da Franca, nº 954, apto 1501 - Manaíra, nesta Cidade de João Pessoa/PB; e, PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, solteiro, natural de João Pessoa-PB, nascido em 20/06/1986, empresário, CPF nº 052.912.444-02, filho de Francisco Antonio de Assis Neto e Claudia Maria Lacerda de Assis, RG nº 2.898.875 SSPPB. Certifico mais, que as matrículas constantes do título anterior acima foram encerradas. Valores dos Emolumentos: Registro: R$ 7812,72; FEPJ: R$ 1437,54; MP: R$ 125,00; FARPEN: R$ 332,32; ISS: R$ 390,64. Selo digital de fiscalização: APB26160-A6JM. Dou Fé

AV-2-156.681 em 11 de Dezembro de 2023. Protocolado sob nº 445.704, datado em 10 de Outubro de 2023. AVERBAÇÕES DIVERSAS. Certifico que, pela Escritura Pública de Compra e Venda com Pagamento em Unidades Futuras, datada de 29 de setembro de 2023, lavrada no 7º Tabelionato de Notas de João Pessoa - PB, no Livro 0410, às fls. 103, o (a, os, as) OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES), 01 - Alexei Castellanos Gonzalez, brasileiro, empresário, carteira de identidade nº. 10.579.836, expedida pela SDS/PE em 18/04/2017, onde consta o CPF/MF nº. 011.544.884-54, filho de Tomas Castellanos Diaz e de Carmen Gonzalez Zamora, nascido aos 22 de março de 1971, divorciado conforme certidão do assento nº. 8.583, às folhas 001, do Livro B-019, do Cartório do Registro Civil da comarca de Camaragibe/PE, expedida em 14/06/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Infante Dom Henrique, nº. 800, apto 602, Bairro Tambaú - CEP 58039-151, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 02 - Arthur Santos Araujo De Melo, brasileiro, servidor público federal, carteira nacional de habilitação nº. 04562677846,

Eunápio Torres

355852 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3218-1234 - CNPJ: 08.362.310/0001-22 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

expedida pelo Detran/PB em 07/01/2019, com validade até 04/01/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 2934944, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 075.423.024-42, filho de Zelio Araujo de Melo e de Josefa Virgilia Santos de Melo, nascido aos 16 de março de 1986, solteiro conforme certidão do assento nº. 41.601, às folhas 092, do Livro A-039, do 3º Cartório do Registro Civil da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 25/08/1986, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Brasilino Alves da Nobrega, nº. 100, Bairro Valentina - CEP 58064-250, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 03 - Flavio Barreto Paiva, brasileiro, dentista, carteira nacional de habilitação nº. 02868671520, expedida pelo Detran/SP em 30/04/2018, com validade até 30/04/2023, onde consta a carteira de identidade nº. 288600, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 144.190.174-49, filho de Orlando da Fonseca Paiva e de Maria Vitoria da Alianca Barreto Paiva, nascido aos 04 de junho de 1958, solteiro conforme certidão do assento nº. 20.478, às folhas 064, do Livro A-037, do 2º Serviço Registral Vieira de Mello da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 11/05/2021, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Ministro Gastão Mesquita, nº. 250, apto 205, Bairro Perdizes - CEP 05012-010, na cidade de São Paulo/SP, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 04 - Kleber De Albuquerque Gondim, brasileiro, industriário, carteira nacional de habilitação nº. 00599898223, expedida pelo Detran/PB em 21/01/2019, com validade até 18/01/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 2360814, expedida pela SSP/PE, e o CPF/MF nº. 179.716.244-68, filho de Martinho Cabral Gondim e de Zenayde de Albuquerque Gondim, nascido aos 26 de julho de 1959, separado judicialmente conforme certidão do assento nº. 2.175, às folhas 190, do Livro B-Aux.004, do Cartório de Registro Civil da comarca de Olinda/PE, expedida em 31/10/2007, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter

Eunápio Torres

355835 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Monteiro da Franca, nº. 954, apto 801, Bairro Manaíra - CEP 58038-320, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 05 - Jaisa Nóbrega De Lima, brasileira, professora, carteira de identidade nº. 1.015.107, expedida pela SSDS/PB em 16/12/2014, onde consta o CPF/MF nº. 649.461.004-82, filha de Jayme Ouriques de Lima e de Helena Isa da Nóbrega Lima, nascida aos 20 de outubro de 1966, divorciada conforme certidão do assento nº. 28.390, às folhas 222, do Livro E-069, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 13/10/2011, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Avenida Cairu, nº. 386, apto 403, Edifício Visconde de Cairú, Bairro Cabo Branco - CEP 58045-100, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 06 - José Vlademir Queiroga Da Costa Barros, brasileiro, contador, carteira de identidade nº. 1374137, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 839.994.184-00, e sua esposa Giovanna Alves De Menezes Barros, casados, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. 1.398.248, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 690.103.584-53, residentes e domiciliados na Rua Nicolau Porto, nº. 281, apto 304, Bairro Manaíra, nesta cidade de João Pessoa/PB e ainda Severino José De Menezes Neto, brasileiro, carteira de identidade nº. 1.897.452, expedida pela SDS/PE em 29/10/2012, onde consta o CPF/MF nº. 252.155.904-00, filho de José Guido de Menezes e de Luiza Alves de Menezes, nascido aos 16 de agosto de 1960, e sua esposa Regina De Sá Sarmento, casados em 25/01/1989, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 25.928, às folhas 012, do Livro B-050, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 26/01/1989, ora

Eunápio Torres

355834 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.362.310/0001-22 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. 636.982, expedida pela SSDS/PB em 24/09/2012, onde consta o CPF/MF nº. 299.408.184-91, filha de José Sarmento Junior e de Guiomar de Sá Sarmento, nascida aos 14 de outubro de 1960, residentes e domiciliados na Avenida Pernambuco, nº. 309, Bairro dos Estados - CEP 58030-240, nesta cidade de João Pessoa/PB, TODOS PARTICIPANDO EM CONJUNTO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 07 - Maria Cristina D Abril Merbach, brasileira, cirurgiã dentista, carteira nacional de habilitação nº. 02546523278, expedida pelo Detran/PB em 27/09/2017, onde consta a carteira de identidade nº. 6086860, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. 035.550.788-95, filha de Fernando Pinheiro Merbach e de Dirce Aparecida D\1341340477abril Merbach, nascida aos 04 de novembro de 1957, solteira conforme certidão do assento nº. 219.360, às folhas 218, do Livro A-237, do Registro Civil do 18º Subdistrito da comarca de Bela Vista, São Paulo/SP, expedida em 17/11/1957, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Rua da Aurora, nº. 201, apto 408, Miramar - CEP 58043-270, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 08 - Maria Edelcides Gondim De Vasconcelos, brasileira, carteira nacional de habilitação nº. 02273272107, expedida pelo Detran/PB em 31/10/2018, com validade até 31/10/2023, onde consta a carteira de identidade nº. 297680, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 139.229.394-49, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 19 de março de 1956, solteira conforme certidão do assento nº. 11.549, fls. 012, livro A-047, do Cartório do Registro Civil da comarca de Areia/PB, expedida em 20/07/2016, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permancee inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada à Avenida Cabo Branco, nº. 2672, bloco A, apto 401, Cabo Branco - CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 2/20 (DOIS VINTE AVOS); 09 - Marília Frassinete Bernardo Formiga Breckenfeld,

Eunápio Torres

355833 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

brasileira, empresária, carteira de identidade nº. 1.478.737, expedida pela SSDS/PB em 16/09/2009, onde consta o CPF/MF nº. 768.840.404-59, filha de Mário Formiga Maciel e de Frassinete Bernardo Formiga, nascida aos 03 de maio de 1972, casada com Wagner Antonio Alexandre Breckenfeld, em 22/10/1999, sob o regime da completa e absoluta separação de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 37.649, às folhas 033, do Livro B-091, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 24/11/2011, sendo ele brasileiro, carteira de identidade nº. 359.698, expedida pela SSP/PB em 16/12/1991, onde consta o CPF/MF nº. 207.621.354-68, filho de Antonio Breckenfeld Dantas e de Antonia Cavalcanti Alexandre Breckenfeld, nascido aos 23 de julho de 1959, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Antonio Lira, nº. 111, apto 304, Bairro Tambaú - CEP 58039-050, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 10 - Paula Frassinetti Vasconcelos De Medeiros, brasileira, médica, carteira de identidade de médico nº. 003028, expedida pelo CRM/PB em 12/05/2017, onde consta a carteira de identidade nº. 227.458, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 151.393.104-06, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 25 de abril de 1954, e seu esposo José Hamurabi Nóbrega De Medeiros, casados em 14/02/1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 7.035, às folhas 456, do Livro B-013, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 14/02/1980, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ele brasileiro, carteira nacional de habilitação nº. 02074140500, expedida pelo Detran/PB em 30/12/2022, com validade até 28/12/2025, onde consta a carteira de identidade nº. 163556, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 059.609.914-20, filho de Moacyr Medeiros e de Edi Nobrega Medeiros, nascido aos 15 de novembro de 1951, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Caroca, nº. 61, Bairro Universitário - CEP

Eunápio Torres

355832 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3215-1234 - CNPJ: 09.362.910/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

58429-120, na cidade de Campina Grande/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 11 - Paulo Guilherme Gondim De Vasconcelos, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. 01107006297, expedida pelo Detran/PB em 14/10/2019, com validade até 11/10/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 581399, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 299.452.324-87, filho de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascido aos 18 de fevereiro de 1960, divorciado, conforme certidão do assento nº. 12.204, fls. 104, livro B-Aux.030, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 15/10/2003, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Cabo Branco, nº. 2672, bloco B, apto 102, Bairro Cabo Branco - CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 12 - Ricardo Nogueira Paiva, brasileiro, arquiteto, carteira nacional de habilitação nº. 01711538693, expedida pelo Detran/PB em 21/12/2021, com validade até 15/12/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2646781, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 045.811.624-67, filho de Claudio Barreto Paiva e de Geisa Helena Nogueira Paiva, nascido aos 24 de janeiro de 1983, e sua esposa Maysa Tolentino Barreiro Nogueira, casados em 20/12/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 18.198, às folhas 098, do Livro B-Aux.060, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 29/12/2008, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação nº. 02045950503, expedida pelo Detran/PB em 20/06/2018, onde consta a carteira de identidade nº. 2674124, expedida pela SSDS/PB, e o CPF/MF nº. 046.173.974-77, filha de Paulo Roberto Barreiro Fonseca e de Terezinha de Jesus Tolentino Barreiro, nascida aos 20 de julho de 1983, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Manoel

Eunápio Torres

355831 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 360 - Alojamento Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1250 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Gualberto, nº. 66, apto 1801, Bairro Miramar - CEP 58043-150, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 13 - Stream Brazil Consultoria Empresarial Ltda, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº. 18.184.448/0001-78, sediada na Rua Ferreira Viana, nº. 40, Cob 01, Parte Flamengo - CEP 22210-040, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Paraíba - JUCEP, em 12/11/2014 sob o Número de Identificação do Registro de Empresas - NIRE 33209864564, representada por seu sócio/administrador: RAFFAELE MANNA, italiano, casado, carteira de identidade de estrangeiro nº. V771840-J, expedida pela CGPI/DIREX/DPF em 15/03/2018, inscrito no CPF/MF nº. 751.329.581-68, filho de Amedeo Manna e de Maria Rosaria Costagliola, nascido aos 21 de maio de 1965, residente e domiciliado na Rua Santa Clara, nº. 08, apto 203, Copacabana - CEP 22041-012, na cidade de Rio de Janeiro/RJ, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 14 - Vanessa Resende Gonçalves, brasileira, jornalista, Carteira Nacional de Habilitação nº. 00235864826, expedida pelo Detran/DF em 03/11/2022, com validade até 03/11/2032, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1919566, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 899.523.401-68, filha de José Gonçalves Araújo e de Jovelina Resende Gonçalves, nascida aos 19 de setembro de 1979, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 10/01/2014, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão do Assento nº. 37.722, às folhas 221, do Livro B-106, do Cartório Marcelo Ribas, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da comarca de Brasília/DF, expedida em 10/01/2014, ora apresentada, declarando sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, bem como que os recursos são originários frutos do trabalho, nos termos do art. 1.659, II, do CC/2002, excluindo, portanto, do regime de casamento vigente e como Interveniente Necessário Marcio Jose Toledo Pinto, brasileiro, servidor público, Carteira Nacional de Habilitação nº. 01449778717, expedida pelo Detran/DF em 26/06/2022, com validade até 22/06/2027, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1.793.235, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 094.161.658-40, filho de

Eunápio Torres

355830 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 – Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

José Pereira Pinto e de Nadir Marcondes de Toledo Pinto, nascido aos 04 de agosto de 1967, residentes e domiciliados na Rodovia BR-020, KM12, Condomínio Alto da Boa Vista, Quadra 200, Conjunto 02, Casa 21, Sobradinho, Distrito Federal. CEP: 73.130-238, ESTANDO ELA PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 15 - Cassio Gondim Cabral Sarinho, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. 01689255224, expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2173580, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 024.396.884-10, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, e sua esposa Juciaria Araujo Sobrinho, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, com registro em 12/01/2010, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 5.608, às folhas 008, do Livro B-Aux.026, do Cartório Lima Gomes, 13º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 12/01/2010, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação nº. 01853804834, expedida pelo Detran/PB em 13/05/2021, com validade até 12/05/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2215122, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 008.450.074-32, filha de Benedito Farias de Sousa e de Terezinha Gomes de Araujo, nascida aos 04 de abril de 1978, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Governador Antonio da Silva Mariz, nº. 600, Portal do Sol - CEP 58046-518, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 16 - Tulio Gondim Cabral Sarinho, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. 01689296914, expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2173630, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 024.429.024-51, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, e sua esposa DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento, ora apresentada, declara sob as penas da

Eunápio Torres

355829 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 300 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.362.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. 1.827.623, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 010.058.774-75, residentes e domiciliados no Lote 191, da quadra F, Condomínio Bosque das Orquídeas, Portal do Sol, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 17 - Cassio Gondim Cabral Sarinho e sua esposa Juciaria Araujo Sobrinho, e, Tulio Gondim Cabral Sarinho e sua esposa Denize Cruz Cabral Sarinho, todos ante qualificados, PARTICIPANDO EM CONJUNTO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS); 18 - Altair Sebastião Xavier, brasileiro, engenheiro mecânico, carteira nacional de habilitação nº. 05043165677, expedida pelo Detran/SP em 18/02/2021, com validade até 18/02/2026, onde consta a carteira de identidade nº. 18267650, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. 099.710.968-89, filho de Laercio Sebastião Xavier e de Severina Dionizio Xavier, nascido aos 02 de outubro de 1970, e sua esposa Roberta Felix De Sousa Xavier, casados em 12/08/2000, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 28.750, às folhas 007, do Livro B-097, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito de Lapa da comarca de São Paulo/SP, expedida em 22/08/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, técnica em processamento de dados, carteira nacional de habilitação nº. 05400148128, expedida pelo Detran/SP em 08/08/2022, com validade até 08/08/2027, onde consta a carteira de identidade nº. 18138705, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. 148.402.168-19, filha de Jose Martins de Sousa e de Isaura Felix dos Santos de Sousa, nascida aos 09 de novembro de 1971, residentes e domiciliados na Rua Capote Valente, nº. 671, apto 1704, Pinheiros - CEP 05409-002, na cidade de São Paulo/SP PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS) e, 19 - Torbes Marcius Nobrega Gambarra, brasileiro, aposentado, carteira nacional de habilitação nº. 00710522529, expedida pelo Detran/PB em 09/11/2022, com validade até 29/10/2027, onde consta a carteira de identidade nº. 226721, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 086.483.014-91, filho de Joao Leite Gambarra e de Maria de Lourdes de Nobrega Gambarra, nascido aos 20

Eunápio Torres

355840 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Cons. Ramalho Ribeiro Coutinho, 360 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1234 - CNPJ: 09.363.310/0001-20 - www.eunapiotorres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

ESTA CERTIDÃO É PARTE INTEGRANTE DE UM CONJUNTO COMPOSTO DE: 01 CERTIDÃO(ÕES).

de julho de 1954, divorciado conforme certidão do assento nº. 19.114, fls. 395, livro B-037, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Oficio de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 31/03/1993, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Radialista Antônio Assunção de Jesus, nº. 181, Bairro Jardim Cidade Universitária - CEP 58052-230, nesta cidade de João Pessoa/PB, PARTICIPANDO COM 1/20 (HUM VINTE AVOS), receberá(ão) do (a, os, as) OUTORGADO (A, OS, AS) COMPRADOR (ES), Firma EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, acima qualificada, 20 (VINTE) UNIDADE(S) AUTONOMA(S), no empreendimento à ser construido no lote de terreno acima matriculado, e cada apartamento o valor real de R$ 100.000,00, como forma de pagamento na compra do referido imôvel, tudo nos termos, cláusulas e condições da referida escritura. Valores dos Emolumentos: Registro: R$ 10000,00; FEPJ: R$ 1840,00; MP: R$ 160,00; FARPEN: R$ 193,75; ISS: R$ 500,00. Selo digital de fiscalização: AOV81120-UXZA Valores dos Emolumentos: Registro: R$ 10000,00; FEPJ: R$ 1840,00; MP: R$ 160,00; FARPEN: R$ 193,75; ISS: R$ 500,00. Selo digital de fiscalização: AOV81120-UXZA. Eu (____) Rodrigo Jovê Cesar Morales Ruiz. o digitei. O referido é verdade e dou fé.

Certifico que a presente Certidão foi lavrada com base no Art. 17 da Lei n.º 6.015/73, cujos dados nela consignados encontram-se protegidos pela Lei de Proteção de Dados, Lei n.º 13.709/19 e devem ser utilizados exclusivamente para os fins a que se destinam. O uso indevido sujeitará ao detentor desta certidão a responsabilização por eventuais danos causados as partes e/ou terceiros.

João Pessoa, PB, em 11 de dezembro de 2023

O Oficial do Registro

Eunápio Torres — Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Rua Renato Ribeiro Coutinho, 390 - Altiplano - João Pessoa-PB
Telefone: (83) 3219-1294 | Site: www.eunapioterres.com.br

Selo Digital: APB28160-A6JM
Consulte a autenticidade em https://selodigital.tjpb.jus.br
Prenotado no Protocolo 1-1AP sob n. 449.650 pg 018
Averbado na Matrícula 156.681 Ordem AV-1-156.681
Funcionário: RODRIGO JOVÊ
João Pessoa, 11 de Dezembro de 2023
O Oficial

EUNÁPIO TORRES
TEL. 3219-1294
JOÃO PESSOA
PARAÍBA

Eunápio Torres
6º SERVIÇO NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Belª Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas
Titular
Belª Maria de Lourdes Coutinho Torres de Freitas
Belª Francisco Evangelista de Freitas Júnior
Substitutos
Av. Com. Renato Ribeiro Coutinho 390 - Altiplano Cabo Branco
João Pessoa - Paraíba

355827 AA

EUNÁPIO TORRES - 6º NOTARIAL E 2º REGISTRAL
Rua Com. Renato Ribeiro Coutinho, 390 - Altiplano Cabo Branco - João Pessoa / PB
Telefone: (83) 3219-1294 - CNPJ: 09.362.210/0001-20 - www.eunapioterres.com.br
VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO OU RASURA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

Eunápio Torres

ANEXO C – 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

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, inscrita no CNPJ nº 47.475.527/0001-36, com sede na Rua Silvino Chaves, nº 361, Manaíra, João Pessoa – Paraíba, pessoa jurídica de direito privado, nesteato representada, na forma de seu Contrato Social, por seu administrador, **FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO,** brasileiro, casado, empresário, portadorda Cédula de Identidade RG de nº 637.027 -SSP/PB, inscrito no CPF sob o nº250.937.544-04, **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG (SSP/PB) n. 2.898.875 e do CPF n. 052.912.444-02, ambosresidentes na cidade de João Pessoa/PB, com domicílio profissional estabelecido na sede da sociedade que ora representa, doravante citada comoa **"DESENVOLVEDORA"** e **"CONSTRUTORA"** e os senhores:

a) **01 - ALEXEI CASTELLANOS GONZALEZ,** brasileiro, empresário, carteira de identidade n°. **10.579.836**, expedida pela SDS/PE em18/04/2017, onde consta o CPF/MF n°. **011.544.884-54**, filho de Tomas Castellanos Diaz e de Carmen Gonzalez Zamora, nascido aos 22 de março de 1971, endereço eletrônico: alexeigonzalez02@gmail.com, divorciado conforme certidão do assento n°. 8.583, às folhas 001, do Livro B-019, do Cartório do Registro Civil da comarca de Camaragibe/PE, expedida em 14/06/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Infante Dom Henrique, n°. 800, apto 602, Bairro Tambaú – CEP 58039-151, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **02 - ARTHUR SANTOS ARAUJODE MELO,** brasileiro, servidor público federal, carteira nacional de habilitação n°. **04562677846**, expedida pelo Detran/PB em 07/01/2019, comvalidade até 04/01/2024, onde consta a carteira de identidade n°. **2934944**,expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **075.423.024-42**, filho de Zelio Araujo de Melo e de Josefa Virgilia Santos de Melo, nascido aos 16 de marçode 1986, sem endereço eletrônico, solteiro conforme certidão do assento n°. 41.601, às folhas 092, do Livro A-039, do 3° Cartório do Registro Civil da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 25/08/1986, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Brasilino Alves da Nobrega, n°. 100, Bairro Valentina – CEP 58064- 250, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **03 - FLAVIO BARRETO PAIVA,** brasileiro, dentista, carteira nacional de habilitação n°. **02868671520**, expedida pelo Detran/SP em30/04/2018, com validade até 30/04/2023, onde consta a carteira de identidade n°. **288600**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **144.190.174-49**, filho de Orlando da Fonseca Paiva e de Maria Vitoria da Alianca Barreto Paiva, nascido aos 04 de junho de 1958, endereço eletrônico: flbapa@hotmail.com, solteiro conforme certidão do assento n°. 20.478, às folhas 064, do Livro A-037, do 2° Serviço Registral Vieira de Mello da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 11/05/2021, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Ministro Gastão Mesquita, n°. 250, apto 205, Bairro

Perdizes – CEP 05012-010, na cidade de São Paulo/SP **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **04 - KLEBER DE ALBUQUERQUE GONDIM,** brasileiro, industriário, carteira nacional de habilitação n°. **00599898223**, expedida pelo Detran/PBem 21/01/2019, com validade até 18/01/2024, onde consta a carteira de identidade n°. **2360814**, expedida pela SSP/PE, e o CPF/MF n°. **179.716.244-68**, filho de Martinho Cabral Gondim e de Zenayde de Albuquerque Gondim, nascido aos 26 de julho de 1959, endereço eletrônico: kagondim@hotmail.com, separado judicialmente conforme certidão doassento n°. 2.175, às folhas 190, do Livro B-Aux.004, do Cartório de Registro Civil da comarca de Olinda/PE, expedida em 31/10/2007, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliadona Avenida Monteiro da Franca, n°. 954, apto 801, Bairro Manaíra – CEP 58038-320, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **05 - JAISA NÓBREGA DE LIMA**, brasileira, professora, carteira de identidade n°. **1.015.107**, expedida pela SSDS/PB em 16/12/2014, onde consta o CPF/MF n°. **649.461.004-82**, filha de Jayme Ouriques de Lima e de Helena Isa da Nóbrega Lima, nascida aos 20 de outubro de 1966, endereço eletrônico: jaisalima@hotmail.com, divorciada conforme certidão do assento n°. 28.390, às folhas 222, do Livro E-069, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 13/10/2011, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Avenida Cairu, n°. 386, apto 403, Edifício Visconde de Cairú, Bairro Cabo Branco – CEP 58045-100, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **06 - JOSÉ VLADEMIR QUEIROGA DA COSTA BARROS,** brasileiro, contador, carteira de identidade n°. **1374137**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **839.994.184-00**,endereço eletrônico: vlademir.queiroga@ceacctb.com.br, e sua esposa **GIOVANNA ALVES DE MENEZES BARROS**, casados, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade n°. **1.398.248**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **690.103.584-53**, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Nicolau Porto, n°. 281, apto 304, Bairro Manaíra, nesta cidade de João Pessoa/PB e ainda **SEVERINO JOSÉ DE MENEZES NETO,** brasileiro, carteira de identidade n°. **1.897.452**, expedida pela SDS/PE em 29/10/2012, onde consta o CPF/MF n°. **252.155.904-00**, filho de José Guido de Menezes e de Luiza Alves de Menezes, nascido aos 16 de agosto de 1960, sem endereço eletrônico, e sua esposa **REGINA DE SÁ SARMENTO**, casados em 25/01/1989, sob o regimeda comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 25.928, às folhas 012, do Livro B-050, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 26/01/1989, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade n°. **636.982**, expedida pela SSDS/PB em 24/09/2012, onde consta o CPF/MFn°. **299.408.184-91**, filha de José Sarmento Junior e de Guiomar de Sá Sarmento, nascida aos 14 de outubro de 1960, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Pernambuco, n°. 309, Bairro dos Estados
CEP 58030-240, nesta cidade de João Pessoa/PB, **todos Participando em conjunto com 1/20 (hum vinte avos)**; **07 - MARIA CRISTINA D'ABRIL MERBACH**, brasileira, cirurgiã dentista, carteira nacional de habilitação n°**02546523278**, expedida pelo Detran/PB em 27/09/2017, onde consta a carteira de identidade n°. **6086860**, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF n°. **035.550.788-95**, filha de Fernando Pinheiro Merbach e de Dirce

Aparecida Dabril Merbach, nascida aos 04 de novembro de 1957, endereço eletrônico: mcmerbach@hotmail.com, solteira conforme certidão do assento n°. 219.360,às folhas 218, do Livro A-237, do Registro Civil do 18° Subdistrito da comarca de Bela Vista, São Paulo/SP, expedida em 17/11/1957, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliadana Rua da Aurora, n°. 201, apto 408, Miramar – CEP 58043-270, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **08 - MARIA EDELCIDES GONDIM DE VASCONCELOS,** brasileira, carteira nacional de habilitação n°. **02273272107,** expedida pelo Detran/PB em 31/10/2018, com validade até 31/10/2023, onde consta a carteira de identidade n°. **297680,** expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **139.229.394-49**, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 19 de março de 1956, endereço eletrônico: edelcides@uol.com.br, solteira conforme certidão do assento n°. 11.549, fls. 012, livro A-047, do Cartório doRegistro Civil da comarca de Areia/PB, expedida em 20/07/2016, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada à Avenida Cabo Branco, n°. 2672, bloco A, apto 401, Cabo Branco
CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 2/20 (dois vinte avos)**; **09 - MARÍLIA FRASSINETE BERNARDO FORMIGA BRECKENFELD,** brasileira, empresária, carteira de identidade n°. **1.478.737,** expedida pela SSDS/PB em 16/09/2009, onde consta o CPF/MFn°. **768.840.404-59**, filha de Mário Formiga Maciel e de Frassinete Bernardo Formiga, nascida aos 03 de maio de 1972, endereço eletrônico: marilia@construtoraeverest.com.br, casada com **WAGNER ANTONIOALEXANDRE BRECKENFELD,** em 22/10/1999, sob o regime da completa e absoluta separação de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 37.649, às folhas 033, do Livro B-091, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 24/11/2011,sendo ele brasileiro, carteira de identidade n°. **359.698**, expedida pela SSP/PB em 16/12/1991, onde consta o CPF/MF n°. **207.621.354-68**, filho de Antônio Breckenfeld Dantas e de Antônia Cavalcanti Alexandre Breckenfeld, nascido aos 23 de julho de 1959, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Antônio Lira, n°. 111, apto 304, Bairro Tambaú – CEP 58039-050, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **10 - PAULA FRASSINETTI VASCONCELOS DE MEDEIROS,**
brasileira, médica, carteira de identidade de médico n°. **003028,** expedida pelo CRM/PB em 12/05/2017, onde consta a carteira de identidade n°. **227.458,** expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **151.393.104-06**, filha deJose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 25 de abril de 1954, endereço eletrônico: paulafvmedeiros@gmail.com, e seu esposo **JOSÉ HAMURABI NÓBREGA DE MEDEIROS,** casados em 14/02/1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 7.035, às folhas 456, do LivroB-013, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 14/02/1980, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ele brasileiro, carteira nacional de habilitação n°. **02074140500,** expedida pelo Detran/PB em 30/12/2022, com validade até 28/12/2025, onde consta a carteira de identidade n°. **163556**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **059.609.914-20**, filho de Moacyr Medeiros e de Edi Nobrega Medeiros, nascido aos 15 de novembro de 1951, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Caroca, n°. 61, Bairro

Universitário – CEP 58429-120, na cidade de Campina Grande/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **11 - PAULO GUILHERME GONDIM DE VASCONCELOS,** brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação n°. **01107006297,** expedida pelo Detran/PB em 14/10/2019, com validade até 11/10/2024, onde consta a carteira de identidade n°. **581399**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **299.452.324-87**, filho de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascido aos 18 de fevereiro de 1960, endereço eletrônico: paipaulo26@gmail.com, divorciado conforme certidão do assento n°. 12.204, fls. 104, livro B-Aux.030, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 15/10/2003, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Cabo Branco, n°. 2672, bloco B, apto 102, Bairro Cabo Branco – CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **12 - RICARDO NOGUEIRA PAIVA,** brasileiro, arquiteto, carteira nacional de habilitação n°. **01711538693,** expedida pelo Detran/PB em 21/12/2021, com validade até 15/12/2031, onde consta a carteira de identidade n°. **2646781**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **045.811.624-67**, filho de Claudio Barreto Paiva e de Geisa Helena Nogueira Paiva, nascido aos 24 de janeiro de 1983, sem endereço eletrônico, e sua esposa **MAYSA TOLENTINO BARREIRO NOGUEIRA**, casados em 20/12/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 18.198, às folhas 098, do Livro B-Aux.060, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 29/12/2008, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação n°. **02045950503,** expedida pelo Detran/PB em 20/06/2018, onde consta a carteira de identidade n°. **2674124,** expedida pela SSDS/PB, e o CPF/MF n°. **046.173.974-77**, filha de Paulo Roberto Barreiro Fonseca e de Terezinha de Jesus Tolentino Barreiro, nascida aos 20 de julho de 1983, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Manoel Gualberto, n°. 66, apto 1801, Bairro Miramar – CEP 58043-150, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **13 - STREAM BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA,** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ n°. **18.184.448/0001-78**, sediada na Rua Ferreira Viana, n°. 40, Cob 01, Parte Flamengo – CEP 22210-040, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Paraíba – JUCEP, em 12/11/2014 sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33209864564, endereço eletrônico: mtavares@mtavaresconsultoria.com.br, representada por seu sócio/administrador: **RAFFAELE MANNA,** italiano, casado, carteira de identidade de estrangeiro n°. **V771840-J,** expedida pela CGPI/DIREX/DPF em 15/03/2018, inscrito no CPF/MF n°. **751.329.581-68,** filho de Amedeo Manna e de Maria Rosaria Costagliola, nascido aos 21 de maio de 1965, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Santa Clara, n°. 08, apto 203, Copacabana – CEP 22041-012, na cidade de Rio de Janeiro/RJ **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **14 - VANESSA RESENDE GONÇALVES**, brasileira, jornalista, Carteira Nacional de Habilitação nº. 00235864826, expedida pelo Detran/DF em 03/11/2022, com validade até 03/11/2032, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1919566, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 899.523.401-68, filha de José Gonçalves Araújo e de Jovelina Resende Gonçalves, nascida aos 19 de setembro de 1979, endereço eletrônico: marvan.familia@gmail.com, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 10/01/2014, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão do Assento nº. 37.722, às folhas 221, do Livro B-106, do Cartório Marcelo Ribas,

1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da comarca de Brasília/DF, expedida em 10/01/2014, ora apresentada, declarando sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, bem como que os recursos são originários frutos do trabalho, nos termos do art. 1.659, II, do CC/2002, excluindo, portanto, do regime de casamento vigente e como **INTERVENIENTE NECESSÁRIO** MARCIO JOSE TOLEDO PINTO,
brasileiro, servidor público, Carteira Nacional de Habilitação nº. 01449778717, expedida pelo Detran/DF em 26/06/2022, com validade até 22/06/2027, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1.793.235, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 094.161.658-40, filho de José Pereira Pinto e de Nadir Marcondes de Toledo Pinto, nascido aos 04 de agosto de 1967, endereço eletrônico: dr.marciotoledo@gmail.com.br, residentes e domiciliados na Rodovia BR-020, KM12, Condomínio Alto da Boa Vista, Quadra200, Conjunto 02, Casa 21, Sobradinho, Distrito Federal. CEP: 73.130-238, **estando ela participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **15 - CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO,** brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação n°. **01689255224,** expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade n° **2173580**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **024.396.884-10**, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, endereço eletrônico: cassio@promedmatcirurgicos.com, e sua esposa **JUCIARIA ARAUJOSOBRINHO**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, com registroem 12/01/2010, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 5.608, às folhas 008, do Livro B-Aux.026, do Cartório Lima Gomes, 13° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de JoãoPessoa/PB, expedida em 12/01/2010, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação n°. **01853804834,** expedida pelo Detran/PBem 13/05/2021, com validade até 12/05/2031, onde consta a carteira de identidade n°. **2215122**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **008.450.074-32**, filha de Benedito Farias de Sousa e de Terezinha Gomes de Araújo, nascida aos 04 de abril de 1978, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Governador Antônio da Silva Mariz, n°.600, Portal do Sol – CEP 58046-518, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **16 - TULIO GONDIM CABRAL SARINHO,** brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação n°. **01689296914,** expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até26/07/2031, onde consta a carteira de identidade n°. **2173630**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **024.429.024-51**, filho de Guilherme TravassosSarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, endereço eletrônico: tulio@promedmatcirurgicos.com, e sua esposa **DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade n°. **1.827.623**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **010.058.774-75**, residentes e domiciliados no Lote 191, da quadra F, Condomínio Bosque das Orquídeas, Portal do Sol, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com1/20 (hum vinte avos)**; **17 - CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO** e suaesposa **JUCIARIA ARAUJO SOBRINHO**, e, **TULIO GONDIM CABRAL**
SARINHO e sua esposa **DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO**, todos ante qualificados **Participando em conjunto com 1/20 (hum vinte avos); 18 - ALTAIR SEBASTIÃO XAVIER,** brasileiro, engenheiro mecânico, carteira nacional de habilitação n°. **05043165677,** expedida pelo Detran/SP em 18/02/2021, com validade até 18/02/2026, onde consta a carteira de identidade n°. **18267650**, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF n°.

099.710.968-89, filho de Laercio Sebastião Xavier e de Severina Dionizio Xavier, nascido aos 02 de outubro de 1970, endereço eletrônico:altair.xavier@schindler.com, e sua esposa **ROBERTA FELIX DE SOUSA XAVIER**, casados em 12/08/2000, sob o regime da comunhão parcial de bens,após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 28.750, às folhas 007, do Livro B-097, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 14° Subdistrito de Lapa da comarca de São Paulo/SP, expedida em 22/08/2022,ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permaneceinalterado, sendo ela brasileira, técnica em processamento de dados, carteira nacional de habilitação n°. **05400148128,** expedida pelo Detran/SP em 08/08/2022, com validade até 08/08/2027, onde consta a carteira de identidade n°. **18138705**, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF n°.**148.402.168-19**, filha de Jose Martins de Sousa e de Isaura Felix dos Santos de Sousa, nascida aos 09 de novembro de 1971, endereço eletrônico: robsfelix@yahoo.com.br, residentes e domiciliados na Rua Capote Valente, n°. 671, apto 1704, Pinheiros – CEP 05409-002, na cidade de São Paulo/SP ; e, **19 - TORBES MARCIUS NOBREGA GAMBARRA,** brasileiro, aposentado, carteira nacional de habilitação n°. **00710522529,** expedida pelo Detran/PB em 09/11/2022, com validade até 29/10/2027, onde consta a carteira de identidade n°. **226721**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **086.483.014-91**, filho de Joao Leite Gambarra e de Maria de Lourdes de NobregaGambarra, nascido aos 20 de julho de 1954, sem endereço eletrônico,divorciado conforme certidão do assento n°. 19.114, fls. 395, livro B-037, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 31/03/1993; doravante denominados de **"TERRENISTAS".**

II.DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CONSIDERANDO QUE:

Considerando que a ora **"DESENVOLVEDORA"** celebrou com os **"TERRANISTAS",** em 29/09/2023, 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 dos "**TERRENISTAS"**, a saber:Lote de Terreno Próprio sob nº 0184, situado na Av. Monsenhor Odilon Coutinho, bairro de Cabo Branco, nesta capital do estado da Paraíba, (antigos imóveis de nº 205 e 221) imóvel este devidamente registrado na Matricula 156.681 de Registro Geral do 2º Oficio do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, possui largura de frente de 25,55 metros de comprimento, largura de fundos mede 25,56 metros de comprimento, por 30,78 metros de
comprimento do lado direito e lado esquerdo mede 31,05 metros de comprimento, registrado na Matricula 156.681 do Registro Geral do 2º Oficio (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, localização Cartográfica sob nº 06.032.0184.0000.0000, doravante denominado de o **"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 regimede incorporação a preço de custo;
c) arregimentar o grupo de condôminos que custeará todo o "HOTEL";
d) indicar **"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 físicofinanceiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos, "**CUSTEADORES"** e **"NÃO CUSTEADORES"**;
g) validar previamente as propostas dos fornecedores de bens ou serviços do **"HOTEL"**;

Considerando que, por força do regime eleito - "condomínio fechado" -, ficou convencionado que:

1. no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra o **"CONDOMÍNIO"**, responsável direto pela contratação da construção, demais bens ou serviços e implantação de todas as unidades do **"HOTEL",** que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos "**CUSTEADORES"** da obra. Os **"CONDÔMINOS CUSTEADORES"** custearão inclusive as unidades que caberão à TERRENISTA, que são isentas de qualquer contribuição financeira, sendo estes os **"CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES**";
2. que as unidades que caberão os **"TERRENISTAS"** por força da **"ESCRITURA PÚBLICA"** e à **"PROMESSA DE PERMUTA"** serão classificadas como "**NÃO CUSTEADORES**", 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 10 (dez) unidades autônomas como pagamento de **PERMUTA** pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio CONDO-HOTEL, desde a aquisição do terreno até a entrega do empreendimento pronto e operando, sempre respeitando o orçamento geral, a ser aprovado em assembleia;
4. Os **"TERRENISTAS"** estão ciente e perfeitamente 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**"PROMESSA DE PERMUTA"** e **"ESCRITURA PÚBLICA"** nos prazos e condições pactuadas, renunciando os **"TERRENISTAS"**, 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 pelos **"TERRENISTAS"**, respeitado o **ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO** o **"ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"**, que compreende o "**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO"**, o "**ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E**

EQUIPAMENTOS”; o **“ORÇAMENTO DE DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL”** e **“DESPESAS PRELIMINARES REEMBOLSÁVEIS À DESENVOLVEDORA”;**

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 HOTELIROS 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”** manifestou interesse caso o **“HOTEL”** venha a ser efetivamente desenvolvido, ser contratada pelo **“CONDOMÍNIO”** como construtora e administradora da obra, mantidas as condições deste 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. DOS ITENS

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”** anexado a este instrumento, os quais devidamente rubricados pelas **“PARTES”** passam a fazer parte integrante e indissociável do **“CONTRATO PRELIMINAR”**.

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 deincorporação a preço de custo ou **“condomínio fechado”**, com adesão compulsória de todas as unidades à atividade de hotelaria, mas não desejando, como não deseja, direta ou indiretamente, a responsabilidade pelo desenvolvimento, pela construção ou pela incorporação, os proprietários do terreno e a ora **“DESENVOLVEDORA”**, caso superadas positivamente

das condições previstas na **"PROMESSA DE PERMUTA, ADITIVO 01"** à **"PROMESSA DE PERMUTA"** e neste instrumento, permutarão com o **"CONDOMÍNIO"** a ser instituído o terreno por unidades em construção no próprio **"HOTEL",** tudo de acordo com os ajustes negociais ajustados na **"PROMESSA DE PERMUTA e ESCRITURA PÚBLICA.**

1.3. O **"HOTEL"** será desenvolvido em etapa única e conterá 01 bloco, com 99 unidades, com áreas variadas, resultando uma área média de **18,24m²,** totalizando uma área total de construção aproximada de **3.383,26m² (três mil, trezentos e oitenta e três vírgula vinte e seis metros quadrados)**.

1.3.1. O **"HOTEL"**, de uso exclusivamente hoteleiro, será construído de acordo com o **"PROJETO"**, que rubricados pelas PARTES e anexados a este instrumento, dele fazem parte integrante e complementar.

1.3.2. O **"PROJETO"** poderão ser alterados 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 expressoentre as **"PARTES"**.

1.4. Por força da **"PROMESSA DE PERMUTA"** o **"CONDOMÍNIO"** será formado por unidades custeadoras e não custeadoras, conforme Abaixo:

O **"CONDOMÍNIO" CONNECT HOTEL CABO BRANCO**, cujo projeto arquitetônico encontra-se em **anexo,** já foi pré-aprovado pela Prefeitura deJoão Pessoa/PB, contemplado um total de 99 (noventa e nove) unidades. Todos os quartos são compulsoriamente integrantes do *pool* hoteleiro, portanto, a unidade hoteleira será composta por 99 (noventa e nove) APARTAMENTOS,assim classificados:

a) 20 (vinte) **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) 10 (dez) **APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES**, estes de titularidade da **DESENVOLVEDORA**, COMO PAGAMENTO peloserviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;
c) 11 (onze) **APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES,** estes de titularidade da **CONSTRUTORA** encarregada pela construção do empreendimento hoteleiro; (cópia de contrato em anexo).
d) 01 (uma) unidade de **APARTAMENTO NÃO CUSTEADOR**, este de titularidade do **CORRETOR DE IMOVEIS** EDUARDO FIGUEIREDO pela intermediação imobiliária na compra dos terrenos junto aos PERMUTANTES TERRENISTAS;
e) 57(cinquenta e sete) unidades de APARTAMENTOS DE **"CONDÔMINOS CUSTEADORES"**, responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

2. PARTICIPAÇÃO NAS DESPESAS

2.1. Todas as despesas para a construção da edificação, como materiais, mão-de obra, direta

e ou de terceiros, leis e encargos sociais, taxas a órgãos públicos, despesas tributárias de qualquer natureza, serão de responsabilidade exclusiva dos **"CONDÔMINOS CUSTEADORES"**, cabendo à "**CONSTRUTORA"** a administração da obra civil, de acordo com as condições deste contrato.

2.2. Os "**CONDÔMINOS CUSTEADORES"**, além do pagamento da construção das suas respectivas unidades autônomas, custearão integralmente a construção e montagem da totalidade da edificação, ou seja, os futuros interessados no **"HOTEL"**, representando 57(cinquenta e sete) unidades de APARTAMENTOS DE **"CONDÔMINOS CUSTEADORES"**, custearão a totalidade das 99 (noventa e nove) unidades da edificação.

3. OBJETO

3.1. O objeto deste **"CONTRATO PRELIMINAR"** é estabelecer as bases negociais e premissas para a futura celebração de contrato de construção do **"HOTEL"** indicado no **item 1.3., em regime de administração**, de acordo com o **"PROJETO"** respeitados o "**ORÇAMENTO PRÉVIO DE CONSTRUÇÃO e o CRONOGRAMA DE OBRA**".

3.1.1. O "**PROJETO**" que basearam a elaboração do **"ORÇAMENTO PRÉVIO DE CONSTRUÇÃO"** no valor **de R$ 15.582.871,15 (quinze milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, oitocentos e setenta e um reais e quinze centavos)** foi realizado antes da contratação e elaboração de projetos complementares (fundação, estrutura,instalações, combate a incêndios e impermeabilização), podendo, portanto, a **"CONSTRUTORA"** elaborar "**ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO"** e o **"CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO FINAL**", incluindo, inclusive, as curvas ABC de insumos e serviços, adequados a eventuais necessidades identificadas nos respectivos estudos complementares e/ou revisão, devendoser deliberado em assembleia eventuais alterações e, uma vez aprovados pela**"DESENVOLVEDORA"** e pela assembleia geral de condôminos, rubricados pelas Partes, passando a fazerem parte integrante e indissociável do **"CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DEFINITIVO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**" a ser formalizado entre o **"CONDOMÍNIO"** e a **"CONSTRUTORA**".

3.1.2. Para fins de atualização pelo índice INCC/FGV, será utilização o mês anterior ao da elaboração do "**ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"**, que compreende o **"ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO",** o **"ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS",** o **"ORÇAMENTO DE DESPESAS PRÉ- OPERACIONAIS DO HOTEL"** e 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 no **"ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO"**, na hipótese prevista o item 3.1.1 da Cláusula 3 acima, é fixado, para todos os fins de contrato, com fundamento no **"PROJETO"** e como preço máximo garantido o "PMA", devendo ser observadas as disposições abaixo.

4.1.1. Caso a **"CONSTRUTORA", "DESENVOLVEDORA"** e do **"CONDOMÍNIO"** consigam concluir as obras, dentro dos padrões descritos em seus memoriais, com valor inferior ao PMA, fica desde já estabelecido uma premiação de performance a **"PERFORMANCE"** em favor d**a "CONSTRUTORA"**, correspondente a ***50% (cinquenta por cento)*** do valor economizado, calculado entre o valor executado e o valor do **PMA**, ficando os outros **50% (cinquenta por cento)** a serem distribuídos entre os

"**CONDOMINOS CUSTEADORES".**

4.1.1.1. A **"PERFORMANCE"** será reajustada mediante a aplicação do índice **INCC/FGV**, considerando como data-base a data de assinatura d**o "CONTRATO DE CONSTRUÇÃO"**, e paga pelo **"CONDOMÍNIO**" no prazo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar dos seguintes eventos, considerados de forma cumulativa:

a) comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da **"CONSTRUTORA"**, através dos documentos necessários à liberação da retenção e
b) assinatura do termo final de vistoria e recebimento das obras,a ser firmado com o **"CONDOMÍNIO EDILÍCIO"** já instalado.

4.1.2. A **"CONSTRUTORA"** se obriga a executar as obras no estrito limite do **"ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO"**, salvo se houver alteração o "**PROJETO"**, seja pela **"DESENVOLVEDORA"** ou pelo **"CONDOMÍNIO"** posteriormente à instituição desse por deliberação dos **"CONDÔMINOS"** em assembleia.

4.1.3. Sem prejuízo do regramento previsto no item 4.1.2 acima, em assembleia especialmente convocada para este fim, o **"CONDOMÍNIO"**, por maioria de votos dos condôminos, **"CUSTEADORES"** e **"NÃO CUSTEADORES"**, poderá ainda majorar o **"ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO"** em até **15% (quinze por cento)** por cento, fixando contribuição extraordinária a ser paga exclusivamente pelos condôminos **"CUSTEADORES"**, independentemente de alteração do "PROJETO" .

4.1.3.1. Fica desde já ajustado que sobre as receitas derivadas do aditivo extraordinário não incidirá a administração devida à **"CONSTRUTORA"**.

4.1.3.2. Superado o limite do aditivo extraordinário, a "**CONSTRUTORA**" se obriga a concluir as obras de acordo com o **"PROJETO",** sem qualquer contraprestação adicional do **"CONDOMÍNIO"**.

5. CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO

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

a) a prestação de 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) a responsabilidade pela perfeita segurança, estabilidade eacabamento da obra;
c) o planejamento do canteiro de obras e a seleção, contratação em nome do **"CONDOMÍNIO"**, administração e posterior dispensados empregados;
d) o levantamento dos materiais e equipamentos necessários à construção da edificação, coleta de preços dos materiais,equipamentos e mão-de-obra;
e) a compra dos materiais e o controle dos estoques, a seleção, a contratação e a fiscalização dos prestadores de serviços;

f) a responsabilidade técnica pela obra, junto aos órgãos competentes, inclusive o **Conselho Regional de Engenharia** ou **Conselho de Arquitetura**, a **Prefeitura de João Pessoa/PB**, ao **Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba**, empresa de controle da poluição, empresa de energia e água, empresa de telecomunicações;
g) a responsabilidade 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"** ou projetos, especificações e detalhes alterados, aprovados pela **"DESENVOLVEDORA"** e pela assembleia geral de condôminos, que, após rubricados pelas Partes, passarão a fazer parte integrante e indissociável do "**CONTRATO DE CONSTRUÇÃO DEFINITIVO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**" a ser formalizado entre o **"CONDOMÍNIO" e a "CONSTRUTORA"**.

5.2. Cabe à **"CONSTRUTORA"** zelar pela mão-de-obra eficiente e adequada, incluindo todo pessoal necessário para a execução dos serviços manuais, técnicos, administrativos, ou mesmo serviços especializados, e do escritório do canteiro da obra.

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 qualquer item distinto dos especificados na planilha de "**ORÇAMENTO DECONSTRUÇÃO**", tais como, mas não se limitando, seguro de obra, despesas com e obtenção de habite-se junto a Prefeitura de João Pessoa/PB e licençasperante o Corpo de Bombeiros do Estado da Paraíba.

5.5. A **"CONSTRUTORA"** executará as obras, obedecendo rigorosamente às condições gerais, instruções, informações, plantas, desenhos, memoriais, além dos projetos, especificações e detalhes já referidos neste instrumento, obrigando-se, ainda a observar os requisitos de qualidade, resistência e segurança recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como o disposto nas Normas de Segurança e Medicina do Trabalho.

5.6. Eventuais serviços extras deverão ser objeto de Termos Aditivos ao **CONTRATO DE CONSTRUÇÃO**, formalizado por escrito e posteriormente assinado pelas **"PARTES"**, eventualmente implicando na prorrogação do prazo total de construção do **"HOTEL"**, proporcionalmente ao tempo que será necessariamente à execução dos serviços extras.

6. ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

6.1. A **"CONSTRUTORA"** terá as seguintes obrigações:
a) fornecer aos condôminos as informações necessárias às decisões e acompanhamento das ações, nas questões relativas à execução da obra;
b) coordenar os processos administrativos e fiscais da obra; e
c) contratar pessoal para orientação e execução de registros contábeis e fiscais.

6.1.1. As obrigações da **"CONSTRUTORA"** acima indicadas encerrarão com a comprovação dos seguintes eventos, considerados de forma cumulativa:

a) comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da **"CONSTRUTORA"**, através dos documentos necessários 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. A **"DESENVOLVEDORA"**, responsável pela **"COORDENAÇÃO"** da fase de construção e montagem do **"HOTEL"**, será responsável por:

a) até a instituição do **"CONDOMÍNIO"**, formalizar com cada um dos condôminos arregimentado (para a formação do grupo de condôminos que custeará todo o **"HOTEL" "TERMO DE INSCRIÇÃO"**, no qual deverá constar: referência expressa à formalização do presente **"CONTRATO PRELIMINAR"** entre a **"DESENVOLVEDORA"**, a **"CONSTRUTORA"** e os **"TERRENISTA"**; a transcrição dos termos e condições ora pactuados em relação à construção do **"HOTEL"**, especialmente, a escolha da **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**, como construtora responsável pela execução da obra; e o compromisso prévio eexpresso do condômino em homologar por ocasião da realização da assembleia de condomínio o **"PROJETO"**e a escolha da **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**, bem como ratificar todos os termos e condições deste **"CONTRATO PRELIMINAR"**;
b) após a instituição do **"CONDOMÍNIO"**, contratar o controle orçamentário, financeiro, de contas a pagar e a receber, fluxo de caixa, demonstrações contábeis e financeiras, relatórios de acompanhamento da obra e outros necessários;
c) organizar as Assembleias Gerais do condomínio, em especial a necessária à homologação do **"PROJETO"** e da escolha da **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**, bem como ratificar todos os termos e condições deste **"CONTRATO PRELIMINAR"**, propondo a pauta, convocação de condôminos e as instalações físicas, tudo com a devida prestação de contas e acesso livre às informações aos representantes do **"CONDOMÍNIO"**, ressalvando que as contas correntes serão de exclusiva responsabilidade do **"CONDOMÍNIO"**;
d) administrar a gestão da cobrança e recebimento das receitas originadas dos "**TERMOS DE INSCRIÇÃO"** ao **"CONDOMÍNIO"**,componentes do custo de construção, a serem arrecadadas em conta bancária de titularidade do "**CONDOMÍNIO**" e por ele, **"CONDOMÍNIO"**, administrada, respeitados os desembolsos solicitados pela **"CONSTRUTORA"**, de acordo com as disposições deste contrato.

6.3. Caberá ao **"CONDOMÍNIO"**, sob a coordenação da **"DESENVOLVEDORA"**, contratar assessoria jurídica, para elaboração de minutas de documentos jurídicos, orientação e defesa nos processos judiciais de interesse condominial, sendo certo que tais despesas não estão inseridas no orçamento abaixo mencionado.

6.4. Todas as despesas relativas à construção e à administração realizada pela **"CONSTRUTORA"** deverão obrigatoriamente estar discriminadas no **"ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO"**, de forma que, qualquer outra despesa deverá ser prévia e expressamente autorizada elo **"CONDOMÍNIO"**,desde que seja viabilizado o ingresso de

recurso extraordinário correspondente.

6.4.1. O "**ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO**" foi realizado com base no **"PROJETO"** apresentado pela **"DESENVOLVEDORA" E** "**CONSTRUTORA**", de modo que o **"CONDÔMINO"**,ao subscrever o **"TERMO DE INSCRIÇÃO"** ratifica este instrumento, manifesta expressa ciência de que qualquer alteração no projeto, seja em decorrência de exigências de estudos complementares ou da rede administradora de hotéis, implicando automaticamente na revisão do **"ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO"**, para mais ou para menos.

7. PRAZO DE CONSTRUÇÃO

7.1. O prazo da construção, que seguirá o **"CRONOGRAMA FÍSICO- FINANCEIRO DA OBRA"**, a ser ratificado na assembleia de instalação do **"CONDOMÍNIO"**, será no máximo de até 42 (quarenta e dois meses) meses e mais 06 (seis) meses de prorrogação automática a "TOLERÂNCIA", a contar da expedição da licença de construção pela Prefeitura, para construção do "HOTEL".

7.1.1. Desde que exequível pela **"CONSTRUTORA"** e não impacte no **"ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO"**, a assembleia poderá deliberar pela redução do prazo de construção, respeitado os quóruns seguintes:

a) 90% dos **"CONDÔMINOS" custeadores**, poderá decidir pela redução do prazo de construção para até 36 (trinta e seis) meses,a contar da licença de construção; e
b) 100% dos CONDÔMINOS, **custeadores**, poderá decidir pela redução para prazo inferior a 30 (trinta) meses, a contar da licençade construção.

7.2. Ficam as partes cientes e anuentes de que, o cumprimento do prazo de construção pela **"CONSTRUTORA"** é vinculado ao aporte de recursos pelos condôminos/adquirentes, de acordo com o fluxo financeiro convencionado.

7.3. Constitui motivo de força maior para justificar atraso, afora aqueles previstos no art. 393 do Código Civil, os eventos imprevisíveis, que impeçam ou reduzam o ritmo e andamento da obra, dentre eles, enunciativamente:

a) greves, totais ou parciais;
b) suspensão ou falta de transporte;
c) falta de materiais ou mão-de-obra;
d) chuvas prolongadas;
e) eventuais embargos provocados por autoridades ou vizinhos;
f) demora na execução de serviços a cargo de empresaconcessionária do serviço público;
g) demora de órgãos públicos na aprovação de projetos, concessão e renovação de licenças de construção e expedição do habite-se;
h) falta d'água, energia elétrica ou combustíveis;
i) guerras, revoluções, epidemias ou qualquer calamidade pública, que impeça ou reduza o ritmo e andamento da obra;
j) indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços e ou prática de ágio nos preçosoficiais;
k) medidas do poder público que afetem a relação da **"CONSTRUTORA"** ou o **"CONDOMÍNIO"** com fornecedores, empreiteiras e empregados;
l) epidemias e pandemias que acarretem restrições a locomoção e funcionamento

e/ou acarretem impactos severos na economia.

7.3.1. Em caso de atraso na obra decorrente de caso fortuito, força maior, o prazo contratual, orçamento e cronograma deverão ser aditados de um período igual ao número de dias gerados pelo evento de caso fortuito, força maior, devendo a **"CONSTRUTORA"** comunicar o **"CONDOMÍNIO"**, por escrito estas ocorrências.

7.3.2. O atraso derivado de um dos eventos acima citados será comunicado por escrito ao **"CONDOMÍNIO"**, por registro no Livro de Ocorrências, no prazo de até 30 (trinta) dias da ocorrência, fundamentando-se as razões, cabendo ao **"CONDOMÍNIO"**, em 40 (quarenta) dias, se pronunciar sobre asrazões e alegações da **"CONSTRUTORA"**.

7.3.3. Na hipótese de atraso na obra decorrente de conduta do **"CONDOMÍNIO"**, seja pela alteração do projeto, plano de obra e/ou acréscimos, o prazo previsto nesta cláusula deverá ser aditivado de um período correspondente ao impacto gerado pela conduta do **"CONDOMÍNIO"**, ficando ajustado que o **"CONDOMÍNIO"** será responsável por todo e qualquer sobre custo oriundo da dilação do prazo, mantendo-se o pagamento das remunerações a título de Taxa de Administração e remuneração devida à **"CONSTRUTORA"**, durante o referido período de atraso.

7.4. Em caso de atrasos nos serviços, por culpa exclusiva da **"CONSTRUTORA"** e superior a 30 (trinta) dias corridos do prazo acordado e desde que não sejam apresentadas as respectivas justificativas, a **"CONSTRUTORA"** sofrerá a aplicação de multa diária de 0,1% (zero vírgula um por cento) do saldo contratual, limitada a 1% (um por cento) a ser abatidado saldo a pagar, pelo **"CONDOMÍNIO"**.

8. FISCALIZAÇÃO

8.1. A obra poderá ser realizada sob a fiscalização do **"CONDOMÍNIO"**, por si ou através de profissional fiscal ou empresa de fiscalização, desde que previa e devidamente habilitado pelo **"CONDOMÍNIO"** para tanto, cujo valor deverá estar previsto no **"ORÇAMENTO GERAL"**, sem que, de forma alguma tal fiscalização diminua a responsabilidade da **"CONSTRUTORA"** pelos serviços que executou.

8.2. A fiscalização profissional zelará, ainda, pelo cumprimento do **"CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DE OBRA"**, pela qualidade do material que for empregado e pelo cumprimento pela **"CONSTRUTORA"** de suas obrigações técnicas com a segurança da obra e do pessoal nela usado.

8.3. A **"CONSTRUTORA"** se obriga a:

a) prestar ao profissional fiscal os esclarecimentos sobre etapas em execução, assegurando seu acesso às áreas, projetos e detalhesdos serviços em execução;
b) atender com presteza reclamações e observações do fiscal; e
c) sustar, desfazer ou corrigir serviços que, comprovadamente, não obedeçam aos projetos ou atentem contra a segurança dos futuros moradores ou de terceiros.

8.4. As solicitações serão feitas com a antecedência necessária ao atendimento, por registro no Livro de Ocorrências ou por carta protocolada.

8.5. O Livro de Ocorrências será preenchido pelo engenheiro da obra ou pelo engenheiro-fiscal, ficando no canteiro durante sua execução, a ele tendo acesso ambas as partes.

8;6. No Livro de Ocorrências serão registrados os fatos relativos à execução da obra, tais como: contingente, notificação, acidentes, decisões, observações, irregularidades, falta ou atraso na entrega de materiais, realização de testes, ordens de serviço internas e outros eventos dignos de registro.

8.7. É obrigação da **"CONSTRUTORA"** registrar a entrega dos desenhos, projetos complementares, especificações e outros dados fornecidos pelo **"CONDOMÍNIO"**, sendo seu dever referir, no Livro de Ocorrências existente, as falhas constatadas nos mencionados documentos, que possam ser sanadas a qualquer tempo.

8.8. Será retido de cada parcela da **"REMUNERAÇÃO"** paga à **"CONSTRUTORA"**, a título de Reserva Técnica, o valor correspondente a 5%(cinco por cento) da referida parcela, para garantir a liquidação débitos e obrigações pessoais, trabalhistas, previdenciárias, fiscais e a fins, cujo saldoda Reserva Técnica será liberado no prazo máximo de 15 (quinze) diascorridos, a contar do cumprimento das seguintes obrigações:

a) comprovação de regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária da **"CONSTRUTORA"**, através dos documentos necessários à liberação da retenção; e
b) assinatura do termo final de vistoria e recebimento das obras,a ser firmado com o **"CONDOMÍNIO EDILÍCIO"**já instalado.

9. MATERIAIS, SUPRIMENTOS E MÁQUINAS

9.1. A **"CONSTRUTORA"** supervisionará a organização periódica das listagens de materiais e serviços a adquirir, em nome e por conta do **"CONDOMÍNIO"**,com indicação de sua qualidade, quantidade e disponibilidade, e realizará a coleta de preços, exceto quanto a pequenos valores não previsíveis, de uso imediato, respeitado o limite de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por faturamento, o qual poderá ser posteriormente ajustado consensualmente entre as partes.

9.2. A **"CONSTRUTORA"** pleiteará, para e em nome do **"CONDOMÍNIO"**, as vantagens, descontos, abatimentos, créditos e valores que possam ser concedidos por quaisquer fornecedores.

9.3. As máquinas e equipamentos para execução dos serviços, serão locados ou adquiridos pela **"CONSTRUTORA"**, por conta do condomínio da edificação, respeitado o "**ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO"**.

10. LIGAÇÕES ÀS REDES PÚBLICAS

A despesa com ligações, definitivas ou não, com as redes públicas serão satisfeitas pelo **"CONDOMÍNIO"**, com previsão no **"ORÇAMENTO GERAL"**.

11. PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

a) 11.1. A **"CONSTRUTORA" e "DESENVOLVEDORA"** receberão uma a título de pagamento pela sua "**REMUNERAÇÃO"** 21 **(vinte e uma) unidades de apartamentos no futuro condo hotel, sendo que a CONSTRUTORA** ficará com

11 (onze) unidades pela sua remuneração para exercer as atividades de construtora do empreendimento e a **DESENVOLVEDORA** receberá 10 (dez) unidades, pela Coordenação e Desenvolvedora do projeto. Estas unidades são: sob nº **009, 104, 105, 106, 112, 113, 114, 201, 202, 203 206, 209, 210, 214, 304, 305, 306, 312, 406, 506 e 606.**

11.1.1. A **"REMUNERAÇÃO"** será paga a CONSTRUTORA E DESENVOLVEDORA a título de permuta em unidades acima identificadas, independentemente do custo total do empreendimento.

11.1.2. A "**REMUNERAÇÃO"** não incidirá sobre quaisquer outros valores ou despesas que excedam ao **"ORÇAMENTO GERAL"** ou centro de custo específico, salvo sejam formalizados aditivos de obra, nos termos deste **"CONTRATO PRELIMINAR"**.

11.1.3. Na hipótese de distratos e rescisões, sobre as receitas correspondentes ao ingresso do novo condômino/adquirente, na proporção do valor restituído, não haverá incidência da **"REMUNERAÇÃO"**.

11.2. O pagamento à "**CONSTRUTORA**" será mediante conclusão total do empreendimento, ou seja, no ato da averbação da obra, momento este em que a CONSTRUTORA terá a propriedade definitiva de suas frações.

11.2.1 - O pagamento da **"DESENVOLVEDORA"** será mediante o registro de incorporação junto ao cartório imobiliário e formação do grupo de "CONDÔMINOS CUSTEADORES", tendo em vista que neste momento, a "DESENVOLVEDORA" já tenha cumprindo o seu papel por elaborar projeto arquitetônico, modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo, arregimentar o grupo de condôminos que custeará todo o **"HOTEL",** ter indicado a **"CONSTRUTORA"** responsável pela obra, ter validado previamente o orçamento geral, para posterior deliberação em assembleia de condôminos, "**CUSTEADORES"** e não "**CUSTEADORES",** ter validado o cronograma físico-financeiro da obra para posterior deliberação em assembleia de condôminos, **CUSTEADORES** e **"NÃO CUSTEADORES",** ter validado as propostas dos fornecedores de bens ou serviços do **"HOTEL".**

12. ASSEMBLEIAS

12.1. O **"CONDOMÍNIO"** se reunirá sempre que necessário em Assembleia Geral por convocação da **"DESENVOLVEDORA"**, do Presidente/Síndico do **"CONDOMÍNIO"** ou por pelo menos ⅓ (um terço) dos condôminos/adquirentes (art. 49, §1º, da Lei nº 4.591/64), sem prejuízo dasdemais regras previstas na convenção de condomínio.

12.2. As Assembleias se realizarão, em 1ª (primeira) convocação, com mais dametade dos condôminos, ou, em 2ª (segunda) convocação, 30 (trinta) minutosapós, com a presença de qualquer número. As decisões serão tomadas por maioria simples, ou seja, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes, e obrigarão todos os condôminos, mesmo aqueles ausentes ou os dissidentes.

13. RESCISÃO

13.1. O **"CONTRATO DE CONSTRUÇÃO"** poderá ser rescindido independente de procedimento judicial, desde que por motivo comprovado, como fraude, incapacidade, má

fé, falência, recuperação judicial ou extrajudicial da "**CONSTRUTORA"** ou se ela não iniciar os serviços a que se obrigou, no prazo estabelecido ou interrompê-lo por mais de 90 (noventa) dias consecutivos ou atrasar a conclusão da obra e mediante aprovação de pelo menos 80%(oitenta) por cento dos condôminos CUSTEADORES E NÃO CUSTEADORES, observadas as regras acima previstas, sem justificativa.

13.2. No caso de rescisão, o **"CONDOMÍNIO"** se imitirá na posse imediata do imóvel, dos serviços executados e do material existente, desde que pagos previamente pelo **"CONDOMÍNIO"**, renunciando a **"CONSTRUTORA"** ao direito de retenção, operando-se, na data da rescisão, o encontro de contas, que, para todos os efeitos, será considerado o custo da obra e os custos incorridos até a data da rescisão.

13.2.1 - No caso se rescisão, a "CONSTRUTORA" receberá a título de remuneração uma fração do número de unidades que teria direito correspondente ao percentual de obras já executados, arredondando pra cima, em número inteiro, caso este percentual não seja inteiro.

13.3. O **"CONDOMÍNIO"**, desde que deliberado em Assembleia Geral de Condôminos, respeitado o poder de veto dos **"TERRANISTA"** e da **"DESENVOLVEDORA"**, também poderá rescindir o "**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 dasobrigações 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 da "**DESENVOLVEDORA"** 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, após o recebimento de notificação prévia e por escrito do **"CONDOMÍNIO"** para tal fim específico.

13.4. Na hipótese de ocorrer a rescisão por culpa exclusiva da "CONSTRUTORA", esta receberá uma fração correspondente ao número de unidades que teria direito relativo ao percentual de obras já executados, não podendo, entretanto, pretender outro pagamento a título de indenização ou de multa.

13.5 A **"CONSTRUTORA"** poderá considerar rescindido este contrato, independentemente de qualquer medida judicial, nosseguintes casos:

a) suspensão injustificada da obra, por mais de 60 (sessenta) dias corridos, por decisão do **"CONDOMÍNIO"**;
b) falta de pagamento, sem justificativa, por mais de 60 (sessenta) dias corridos ou alternados; ou
c) infração pelo **"CONDOMÍNIO"** de quaisquer obrigações assumidas no **"CONTRATO DE CONSTRUÇÃO"** e não regularização da infração em prazo razoável, pactuado de comum acordo entre as Partes, após o recebimento de notificação préviae por escrito da **"CONSTRUTORA"** para tal fim específico.

14. RESPONSABILIDADE CIVIL E OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA E

OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO

14.1. Caberá à **"CONSTRUTORA"** realizar os serviços e à **"DESENVOLVEDORA"** adotar as providências para a renovação do alvará da obra, e ao **"CONDOMÍNIO"** o pagamento dos emolumentos derivados dessa providência.

14.2. A **"CONSTRUTORA"** reconhece, por este instrumento e na melhor forma de direito, que é a única responsável por danos ou prejuízos comprovadamente causados por culpa exclusiva da**"CONSTRUTORA"**, que, eventualmente, venham a sofrer os donos da obra, coisas, pessoas e propriedades, mesmo as de terceiros, em face da execução da obra, correndo às suas expensas, sem responsabilidade ou ônus dos donos da obra, os ressarcimentos ou indenizações que tais danos ou prejuízos possam motivar.

14.3. A guarda dos materiais, equipamentos e a vigilância dos serviços executados, até a aceitação e assinatura do termo derecebimento pelos donos da obra é de responsabilidade da **"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, com suas respectivas especificações técnicas, e ainda nas plantas, nos memoriais descritivos e nos demais documentos, que integram e complementam este instrumento, dando aos serviços sob sua responsabilidade, ou administração, permanente assistência técnica;
b) apresentar sugestões para alteração do projeto e do memorial descritivo, decorrente de imposições de boa técnica, de melhor aproveitamento ou de exigências dos poderes públicos, inclusive do Corpo de Bombeiros e de concessionárias dos serviços públicos, para adequação do projeto à legislação superveniente à data de suaaprovação;
c) mobilizar e contratar, em nome do **"CONDOMÍNIO"**, mão de obra e pessoal técnico especializado, caso necessário, à correta e eficiente execução das obras, de acordo com a tabela de faixa salariais do Sindicato da categoria profissional e as condições do mercado e quadro de mobilização e desmobilização do pessoal da administração da obra, dentro do prazo estabelecido;
d) obedecer, nos serviços especializados, às normas e instruções aprovadas pelo **"CONDOMÍNIO"**;
e) fiscalizar cargas e descargas, receber, conferir, atestar a qualidade e condições, armazenar, guardar, proteger e controlar aaplicação dos materiais, equipamentos, máquinas, peças, ferramentas, respondendo pela manutenção das mesmas, e por tudoque for ou vier a ser utilizado na execução das obras;
f) elaborar para o **"CONDOMÍNIO"** os cronogramas físico e financeiro e atualizá-los quando necessário;
g) rejeitar, solicitar e/ou providenciar a pronta remoção dos materiais, equipamentos, máquinas, peças e ferramentascondenados ou em desacordo com as especificações técnicas;
h) orientar, supervisionar, fiscalizar e responder pelas obras e/ou serviços realizados por terceiros;
i) exigir que subempreiteiros envolvidos com as obras, recolham, na matrícula da obra no INSS, as contribuições previdenciárias queforem devidas;
j) organizar e manter em funcionamento os serviços de apontamento de presença de

todo seu pessoal empregado nasobras;

k) fornecer, mensalmente ao **"CONDOMÍNIO"** da obra, relação do pessoal contratado diretamente pela **"CONSTRUTORA"** e utilizadonos serviços, devendo despedir, imediatamente, todo e qualquer elemento julgado inconveniente;

l) manter em dia, no local das obras, o livro diário de obra no qual serão registradas as comunicações, reclamações e sugestões entre as partes, obrigatoriamente assinada pelos prepostos do **"CONDOMÍNIO" e "CONSTRUTORA";**

m) organizar e manter em dia o fluxo com o **"CONDOMÍNIO"** de documentos, notas fiscais, duplicatas, recibos e outros, dos materiais, serviços de empreitada, locação etc., integrantes das despesas diretas da obra, que são compromissos a pagar do "**CONDOMÍNIO"**;

n) fornecer relatório mensal sobre o andamento das obras, elaborado de acordo com as instruções do **"CONDOMÍNIO"**;

o) colocar, à disposição do **"CONDOMÍNIO"** um engenheiro qualificado para a supervisão dos serviços, um engenheiro, em tempo integral, para acompanhamento do desenvolvimento dos trabalhos, bem como manter permanentemente na obra um mestre de obras e demais profissionais necessários para a boa condução do objeto deste contrato;

p) reajustar a tabela de faixas salariais do pessoal contratado diretamente pela **"CONSTRUTORA"**, de acordo com o que for determinado por alterações do piso salarial e/ou dissídios coletivos;

q) independentemente do exposto no item anterior, os salários poderão ser elevados, individualmente e através de promoção por merecimento ou por adequações aos parâmetros de mercado, a critério da "**CONSTRUTORA**", ou através de reajustamento salarial de função, com base nas normas da **"CONSTRUTORA"**, desde que respeitem o **"ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO"**;

r) apresentar mensalmente, os seguintes documentos relativos à mão de obra bruta contratada em nome do **"CONDOMÍNIO"**:

- Guia de recolhimento do FGTS (GFIP), específica para este contrato, do período de execução dos serviços, juntamente com a SEFIP correspondente, tudo relativo à competência do mês anterior;
- Folha de pagamentos, respectivos resumos e adiantamentos desta, relativos ao seu quadro funcional;
- Guia de recolhimento da Seguridade Social, representada pela GPS/INSS
- (Guia da Previdência Social do Instituto Nacional de Seguridade Social);
- Guias relativas ao recolhimento de impostos e taxas incidentes sobre a prestação de serviços (ISS, IRRF etc.), quando não estejam sujeitos à retenção na fonte; e
- Quaisquer outros documentos não expressamente aqui relacionados, mas que façam as vezes destes, e que de acordo com a legislação vigente, passarem a ser necessários ao **"CONDOMÍNIO"** como tomadora dos serviços e dona da obra.

s) abrir a matrícula da obra no INSS, em um prazo de até 10 (dez) dias úteis, após a assinatura deste contrato;

t) promover junto ao CREA a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), na forma do disposto na legislação específica com indicação do nome do responsável técnico encarregado pela supervisão direta dos serviços, bem como o envio a "**CONDOMÍNIO**" das guias para pagamento das taxas pertinentes a este;

u) promover a limpeza do local de prestação dos serviços contratados;

v) atender às normas de higiene e segurança de trabalho;

w) não emitir boleto bancário – ou qualquer título de crédito ou cambiariforme,

incluindo, mas não se limitando a, duplicata, nota promissória, letra de câmbio - para recebimento dos valores correspondentes aos seus serviços na forma acordada acima, postoque todos os pagamentos serão realizados mediante emissão de TED;

x) ante a responsabilidade da "**CONSTRUTORA**" de manter limpo o canteiro de obras, inclusive realizando-se a remoção de entulhos, bem como ressarcir avarias e danos causados ao **"CONDOMÍNIO"** e terceiros por culpa exclusiva dela **"CONSTRUTORA"**, fica desdejá o **"CONDOMÍNIO"** autorizado a abater das faturas devidas à **"CONSTRUTORA"** os valores despendidos pelo **"CONDOMÍNIO"**, devendo esse para tanto apresentar provas cabais do dano efetivoe da extensão desse.

14.6. A **"CONSTRUTORA"** assume total responsabilidade pelo integral cumprimento das obrigações trabalhistas e previdenciárias relativas ao seu pessoal empregado na obra.

14.7. São obrigações do **"CONDOMÍNIO",** além das demais previstas neste contrato:

a) homologar por ocasião da realização da assembleia de condomínio o **"PROJETO"**, e a escolha da **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**;
b) formalizar com a **EQ EMPREENDIMENTOS LTDA** o **"CONTRATO DE CONSTRUÇÃO"**, ratificando todos os termos e condições deste "**CONTRATO PRELIMINAR**";
c) manifestar-se através do seu representante, sobre as contas apresentadas pela **"CONSTRUTORA"**;
d) pagar todas as despesas efetuadas com materiais, mão de obra, fretes, subempreiteiros, tudo enfim que for do custo direto e indireto da obra, assimcomo alvarás, habite-se, ligações de serviços públicos, provisórias ou definitivas, como também de obras e registros, e qualquer outra despesa relacionada e prevista no **"ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"**;
e) pagar os valores devidos à **"CONSTRUTORA"**, em conformidade com os prazos, condições e critérios estabelecidos neste instrumento de contrato, incluindo, sem se limitar à "**REMUNERAÇÃO", "PERFORMANCE"** e RetençãoTécnica;
f) fornecer no recebimento definitivo da obra, atestado relativo a todos os serviços executados pela **"CONSTRUTORA"**, incluindo valor contratual, período, quantitativos e outras características que se façam necessárias;
g) fornecer, sob suas custas, todos os projetos necessários para o empreendimento e execução do serviço objeto deste contrato, bem como das revisões deles, caso necessárias;
h) arcar com as devidas taxas, nos órgãos públicos competentes, relativasao objeto do presente contrato;
i) não atribuir e/ou imputar em desfavor da "**CONSTRUTORA"** a responsabilidade pela solidez, segurança e estabilidade das obras executadaspelo "**CONDOMÍNIO"** ou por terceiros (ou qualquer outro tipo de responsabilização, em qualquer âmbito ou esfera) no Imóvel ou pelos projetos, especificações e documentos relativos às obras de construção do empreendimento que não forem objeto do **"CONTRATO DE CONSTRUÇÃO"**.

15. ACEITAÇÃO DOS SERVIÇOS

15.1. Na entrega da construção, lavrar-se-á termo detalhado com a quitação e após sua

lavratura, receberá a **"CONSTRUTORA" O TERMO DE QUITAÇÃO DA UNIDADES PERMUTADAS,** devendo o **"CONDOMÍNIO"** providenciar o regular habite-se definitivo, com os documentoscomplementares e **"TERMO DE ENTREGA"** da obra.

16. CONFIDENCIALIDADE

16.1. As PARTES se comprometem a manter confidenciais todas as informações de titularidade da outra PARTE a que venha a ter acesso, especialmente em decorrência deste negócio jurídico. Cada uma das PARTEScompromete-se ainda a advertir seus empregados sob o dever deconfidencialidade ora estabelecido entre as PARTES, assumindo, desde já, responsabilidade solidária pela violação do dever de sigilo por qualquer de seus prepostos e empregados.

16.2. Não será considerada violação aos termos desta Cláusula a informação prestada em razão de requerimento judicial ou a autoridade competente, sendo certo que, nestes casos, as PARTES envidarão seus melhores esforçospara que a informação que deva ser prestada a tais autoridades públicas sejamantida e tratada com a devida confidencialidade.

16.3. O dever de confidencialidade previsto nesta cláusula permanecerá válidopor até 2 (dois) anos da data deste contrato, caso a operação não seja implementada dentro do prazo de opção convencionado neste instrumento.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS.

17.1. Os documentos abaixo listados e devidamente rubricados pelas PARTES são anexados a este instrumento, dele fazendo parte integrante e complementar.

I. Promessa de Permuta a "PROMESSA DE PERMUTA" e ADITIVO 01 à PROMESSA DE PERMUTA;
II. Projeto Arquitetônico – o "PROJETO"
III. Orçamento geral do empreendimento o "ORÇAMENTO GERAL";
IV. Cronograma físico-financeiro da obra o "CRONOGRAMA";

17.1.1. Caso haja quaisquer dúvidas de interpretação entre o previsto no presente instrumento e um dos anexos acima mencionados, prevalecerá sempre, o contido neste instrumento.

17.2. Qualquer notificação ou solicitação entre as **"PARTES"** deverá ser feita por escrito e enviada aos endereços especificados acima, ou a qualqueroutro endereço que possa vir a ser posteriormente indicado por qualquer umadas **"PARTES"**. As notificações ou solicitações feitas de acordo com os dispositivos do presente instrumento serão consideradas como efetuadas assim que recebidas pela outra **"PARTE"**.

18. CONTRATO PRELIMINAR SUJEITO À CONDIÇÕES E RATIFICAÇÃO PELO CONDOMÍNIO.

18.1. Este contrato é firmado sob condição suspensiva expressa, cujo implemento será a ocorrência dos seguintes eventos, cumulativamente:

a) aprovação do projeto arquitetônico, licença de construção e demais estudos de

viabilidade técnica, jurídica, econômica e mercadológica;

b) fechamento do grupo de **"CONDÔMINOS CUSTIADORES"**, o que ocorrerá com inscrição de 70% das unidades custeadoras disponíveis, mediante a assinatura do **"TERMO DE INSCRIÇÃO"**;
c) instituição do CONDOMÍNIO especial de obra;
d) homologação pelo "**CONDOMÍNIO" do "PROJETO",** e da escolha da **EQ EMPRENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**, bem como ratificação de todos os termos e condições deste "**CONTRATO PRELIMINAR"**;
e) aprovação do **"ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO E ORÇAMENTO GERAL"** pelo **"CONDOMÍNIO"**, pelo voto da sua maioria simples de condôminos, custeadores e não custeadores, assembleia de instalação do condomínio.

18.2. As PARTES estipulam que os eventos acima deverão ocorrer no prazo máximo de 12 (doze) meses, que corresponde à data de vigência deste CONTRATO PRELIMINAR, de forma que, ultrapassado este prazo, este contratopoderá ser resolvido, sem qualquer sanção de parte a parte, ou ter a vigênciaprorrogada de comum acordo entre as Partes.

19. FORO DE ELEIÇÃO

19.1. As **"PARTES"** se obrigam, por si, seus herdeiros ou demais sucessores,a qualquer título, ao fiel cumprimento deste contrato e elegem o foro da comarca de João Pessoa, deste Estado da Paraíba, como o único competente para dirimir dúvidas, resolver demandas e tudo o mais que for relacionado a este contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

Estando justos e contratados, firmam este contrato em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas, para a produção dos seus jurídicos e legais efeitos.

João Pessoa/PB, 10/11/2023.

gov.br Documento assinado digitalmente
FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO
Data: 19/05/2024 18:12:51-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

gov.br Documento assinado digitalmente
PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
Data: 19/05/2024 17:59:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

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

gov.br Documento assinado digitalmente
FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO
Data: 19/05/2024 18:22:17-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

gov.br Documento assinado digitalmente
PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
Data: 19/05/2024 18:02:42-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

P/ EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA.
FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO e PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS
Representando a Construtora responsável pela Obra.

LIVRO.: 0617
FOLHA: 091



P R O C U R A Ç Ã O

SAIBAM quantos esta Pública Procuração virem que aos dezoito dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e três (18/04/2023), neste **SETIMO TABELIONATO DE NOTAS DE JOAO PESSOA**, situado na Av. Presidente Epitacio Pessoa, 2640 - Tambauzinho - Joao Pessoa, PB, foi lavrado o presente **Instrumento de Procuração Pública** em que, perante mim, **CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA - TABELIÃO SUBSTITUTO**, **compareceu(ram) como OUTORGANTE(S): 01 - ALEXEI CASTELLANOS GONZALEZ**, brasileiro, empresário, carteira de identidade nº. **10.579.836**, expedida pela SDS/PE em 18/04/2017, onde consta o CPF/MF nº. **011.544.884-54**, filho de Tomas Castellanos Diaz e de Carmen Gonzalez Zamora, nascido aos 22 de março de 1971, endereço eletrônico: alexeigonzalez02@gmail.com, divorciado conforme certidão do assento nº. 8.583, às folhas 001, do Livro B-019, do Cartório do Registro Civil da comarca de Camaragibe/PE, expedida em 14/06/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Infante Dom Henrique, nº. 800, apto 602, Bairro Tambaú - CEP 58039-151, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **02 - ARTHUR SANTOS ARAUJO DE MELO**, brasileiro, servidor público federal, carteira nacional de habilitação nº. **04562677846**, expedida pelo Detran/PB em 07/01/2019, com validade até 04/01/2024, onde consta a carteira de identidade nº. **2934944**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **075.423.024-42**, filho de Zelio Araujo de Melo e de Josefa Virgilia Santos de Melo, nascido aos 16 de março de 1986, sem endereço eletrônico, solteiro conforme certidão do assento nº. 41.601, às folhas 092, do Livro A-039, do 3º Cartório do Registro Civil da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 25/08/1986, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Brasilino Alves da Nobrega, nº. 100, Bairro Valentina - CEP 58064-250, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **03 - FLAVIO BARRETO PAIVA**, brasileiro, dentista, carteira nacional de habilitação nº. **02868671520**, expedida pelo Detran/SP em 30/04/2018, com validade até 30/04/2023, onde consta a carteira de identidade nº. **288600**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **144.190.174-49**, filho de Orlando da Fonseca Paiva e de Maria Vitoria da Alianca Barreto Paiva, nascido aos 04 de junho de 1958, endereço eletrônico: flbapa@hotmail.com, solteiro conforme certidão do assento nº. 20.478, às folhas 064, do Livro A-037, do

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

2° Serviço Registral Vieira de Mello da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 11/05/2021, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Ministro Gastão Mesquita, n°. 250, apto 205, Bairro Perdizes – CEP 05012-010, na cidade de São Paulo/SP **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **04 – KLEBER DE ALBUQUERQUE GONDIM**, brasileiro, industriário, carteira nacional de habilitação n°. **00599898223**, expedida pelo Detran/PB em 21/01/2019, com validade até 18/01/2024, onde consta a carteira de identidade n°. **2360814**, expedida pela SSP/PE, e o CPF/MF n°. **179.716.244-68**, filho de Martinho Cabral Gondim e de Zenayde de Albuquerque Gondim, nascido aos 26 de julho de 1959, endereço eletrônico: kagondim@hotmail.com, separado judicialmente conforme certidão do assento n°. 2.175, às folhas 190, do Livro B-Aux.004, do Cartório de Registro Civil da comarca de Olinda/PE, expedida em 31/10/2007, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Monteiro da Franca, n°. 954, apto 801, Bairro Manaíra – CEP 58038-320, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **05 – JAISA NÓBREGA DE LIMA**, brasileira, professora, carteira de identidade n°. **1.015.107**, expedida pela SSDS/PB em 16/12/2014, onde consta o CPF/MF n°. **649.461.004-82**, filha de Jayme Ouriques de Lima e de Helena Isa da Nóbrega Lima, nascida aos 20 de outubro de 1966, endereço eletrônico: jaisalima@hotmail.com, divorciada conforme certidão do assento n°. 28.390, às folhas 222, do Livro E-069, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 13/10/2011, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Avenida Cairu, n°. 386, apto 403, Edifício Visconde de Cairú, Bairro Cabo Branco – CEP 58045-100, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **06 – JOSÉ VLADEMIR QUEIROGA DA COSTA BARROS**, brasileiro, contador, carteira de identidade n°. **1374137**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **839.994.184-00**,endereço eletrônico: vlademir.queiroga@ceacctb.com.br, e sua esposa **GIOVANNA ALVES DE MENEZES BARROS**, casados, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade n°. **1.398.248**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **690.103.584-53**, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Nicolau Porto, n°. 281, apto 304, Bairro Manaíra, nesta cidade de João

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

Pessoa/PB e ainda **SEVERINO JOSÉ DE MENEZES NETO**, brasileiro, carteira de identidade nº. **1.897.452**, expedida pela SDS/PE em 29/10/2012, onde consta o CPF/MF nº. **252.155.904-00**, filho de José Guido de Menezes e de Luiza Alves de Menezes, nascido aos 16 de agosto de 1960, sem endereço eletrônico, e sua esposa **REGINA DE SÁ SARMENTO**, casados em 25/01/1989, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 25.928, às folhas 012, do Livro B-050, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 26/01/1989, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. **636.982**, expedida pela SSDS/PB em 24/09/2012, onde consta o CPF/MF nº. **299.408.184-91**, filha de José Sarmento Junior e de Guiomar de Sá Sarmento, nascida aos 14 de outubro de 1960, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Pernambuco, nº. 309, Bairro dos Estados – CEP 58030-240, nesta cidade de João Pessoa/PB, **todos Participando em conjunto com 1/20 (hum vinte avos)**; **07 - MARIA CRISTINA D'ABRIL MERBACH**, brasileira, cirurgiã dentista, carteira nacional de habilitação nº. **02546523278**, expedida pelo Detran/PB em 27/09/2017, onde consta a carteira de identidade nº. **6086860**, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. **035.550.788-95**, filha de Fernando Pinheiro Merbach e de Dirce Aparecida D'abril Merbach, nascida aos 04 de novembro de 1957, endereço eletrônico: mcmerbach@hotmail.com, solteira conforme certidão do assento nº. 219.360, às folhas 218, do Livro A-237, do Registro Civil do 18º Subdistrito da comarca de Bela Vista, São Paulo/SP, expedida em 17/11/1957, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Rua da Aurora, nº. 201, apto 408, Miramar – CEP 58043-270, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **08 - MARIA EDELCIDES GONDIM DE VASCONCELOS**, brasileira, carteira nacional de habilitação nº. **02273272107**, expedida pelo Detran/PB em 31/10/2018, com validade até 31/10/2023, onde consta a carteira de identidade nº. **297680**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **139.229.394-49**, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 19 de março de 1956, endereço eletrônico: edelcides@uol.com.br, solteira conforme certidão do assento nº. 11.549, fls. 012, livro A-047, do Cartório do Registro Civil da comarca de Areia/PB, expedida em 20/07/2016, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada à Avenida Cabo Branco, nº. 2672, bloco A, apto 401, Cabo Branco – CEP 58045-010,

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 2/20 (dois vinte avos)**; **09 - MARÍLIA FRASSINETE BERNARDO FORMIGA BRECKENFELD**, brasileira, empresária, carteira de identidade nº. **1.478.737**, expedida pela SSDS/PB em 16/09/2009, onde consta o CPF/MF nº. **768.840.404-59**, filha de Mário Formiga Maciel e de Frassinete Bernardo Formiga, nascida aos 03 de maio de 1972, endereço eletrônico: marilia@construtoraeverest.com.br, casada com **WAGNER ANTONIO ALEXANDRE BRECKENFELD**, em 22/10/1999, sob o regime da completa e absoluta separação de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 37.649, às folhas 033, do Livro B-091, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 24/11/2011, sendo ele brasileiro, carteira de identidade nº. **359.698**, expedida pela SSP/PB em 16/12/1991, onde consta o CPF/MF nº. **207.621.354-68**, filho de Antonio Breckenfeld Dantas e de Antonia Cavalcanti Alexandre Breckenfeld, nascido aos 23 de julho de 1959, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Antonio Lira, nº. 111, apto 304, Bairro Tambaú – CEP 58039-050, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **10 - PAULA FRASSINETTI VASCONCELOS DE MEDEIROS**, brasileira, médica, carteira de identidade de médico nº. **003028**, expedida pelo CRM/PB em 12/05/2017, onde consta a carteira de identidade nº. **227.458**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **151.393.104-06**, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 25 de abril de 1954, endereço eletrônico: paulafvmedeiros@gmail.com, e seu esposo **JOSÉ HAMURABI NÓBREGA DE MEDEIROS**, casados em 14/02/1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 7.035, às folhas 456, do Livro B-013, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 14/02/1980, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ele brasileiro, carteira nacional de habilitação nº. **02074140500**, expedida pelo Detran/PB em 30/12/2022, com validade até 28/12/2025, onde consta a carteira de identidade nº. **163556**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **059.609.914-20**, filho de Moacyr Medeiros e de Edi Nobrega Medeiros, nascido aos 15 de novembro de 1951, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Caroca, nº. 61, Bairro Universitário – CEP 58429-120, na cidade de Campina Grande/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **11 - PAULO GUILHERME GONDIM DE VASCONCELOS**, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. **01107006297**, expedida pelo Detran/PB em 14/10/2019, com validade até 11/10/2024, onde consta a carteira de identidade nº. **581399**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **299.452.324-87**, filho de Jose Pereira

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascido aos 18 de fevereiro de 1960, endereço eletrônico: paipaulo26@gmail.com, divorciado conforme certidão do assento nº. 12.204, fls. 104, livro B-Aux.030, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 15/10/2003, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Cabo Branco, nº. 2672, bloco B, apto 102, Bairro Cabo Branco – CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **12 - RICARDO NOGUEIRA PAIVA**, brasileiro, arquiteto, carteira nacional de habilitação nº. **01711538693**, expedida pelo Detran/PB em 21/12/2021, com validade até 15/12/2031, onde consta a carteira de identidade nº. **2646781**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **045.811.624-67**, filho de Claudio Barreto Paiva e de Geisa Helena Nogueira Paiva, nascido aos 24 de janeiro de 1983, sem endereço eletrônico, e sua esposa **MAYSA TOLENTINO BARREIRO NOGUEIRA**, casados em 20/12/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 18.198, às folhas 098, do Livro B-Aux.060, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 29/12/2008, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação nº. **02045950503**, expedida pelo Detran/PB em 20/06/2018, onde consta a carteira de identidade nº. **2674124**, expedida pela SSDS/PB, e o CPF/MF nº. **046.173.974-77**, filha de Paulo Roberto Barreiro Fonseca e de Terezinha de Jesus Tolentino Barreiro, nascida aos 20 de julho de 1983, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Manoel Gualberto, nº. 66, apto 1801, Bairro Miramar – CEP 58043-150, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **13 - STREAM BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº. **18.184.448/0001-78**, sediada na Rua Ferreira Viana, nº. 40, Cob 01, Parte Flamengo – CEP 22210-040, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Paraíba – JUCEP, em 12/11/2014 sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33209864564, endereço eletrônico: mtavares@mtavaresconsultoria.com.br, representada por seu sócio/administrador: **RAFFAELE MANNA**, italiano, casado, carteira de identidade de estrangeiro nº. **V771840-J**, expedida pela CGPI/DIREX/DPF em 15/03/2018, inscrito no CPF/MF nº. **751.329.581-68**, filho de Amedeo Manna e de Maria Rosaria Costagliola, nascido aos 21 de maio de 1965, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Santa Clara, nº. 08, apto 203,

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

Copacabana – CEP 22041-012, na cidade de Rio de Janeiro/RJ **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **14 - VANESSA RESENDE GONÇALVES**, brasileira, jornalista, Carteira Nacional de Habilitação nº. 00235864826, expedida pelo Detran/DF em 03/11/2022, com validade até 03/11/2032, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1919566, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 899.523.401-68, filha de José Gonçalves Araújo e de Jovelina Resende Gonçalves, nascida aos 19 de setembro de 1979, endereço eletrônico: marvan.familia@gmail.com, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 10/01/2014, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão do Assento nº. 37.722, às folhas 221, do Livro B-106, do Cartório Marcelo Ribas, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da comarca de Brasília/DF, expedida em 10/01/2014, ora apresentada, declarando sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, bem como que os recursos são originários frutos do trabalho, nos termos do art. 1.659, II, do CC/2002, excluindo, portanto, do regime de casamento vigente e como **INTERVENIENTE NECESSÁRIO** MARCIO JOSE TOLEDO PINTO, brasileiro, servidor público, Carteira Nacional de Habilitação nº. 01449778717, expedida pelo Detran/DF em 26/06/2022, com validade até 22/06/2027, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1.793.235, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 094.161.658-40, filho de José Pereira Pinto e de Nadir Marcondes de Toledo Pinto, nascido aos 04 de agosto de 1967, endereço eletrônico: dr.marciotoledo@gmail.com.br, residentes e domiciliados na Rodovia BR-020, KM12, Condomínio Alto da Boa Vista, Quadra 200, Conjunto 02, Casa 21, Sobradinho, Distrito Federal. CEP: 73.130-238, **estando ela participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **15 - CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO**, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. **01689255224**, expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade nº. **2173580**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **024.396.884-10**, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, endereço eletrônico: cassio@promedmatcirurgicos.com, e sua esposa **JUCIARIA ARAUJO SOBRINHO**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, com registro em 12/01/2010, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 5.608, às folhas 008, do Livro B-Aux.026, do Cartório Lima Gomes, 13º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 12/01/2010, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação nº. **01853804834**, expedida pelo Detran/PB em 13/05/2021, com validade até 12/05/2031, onde consta a carteira de identidade nº. **2215122**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. **008.450.074-32**, filha de Benedito Farias de

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

Sousa e de Terezinha Gomes de Araujo, nascida aos 04 de abril de 1978, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Governador Antonio da Silva Mariz, n°. 600, Portal do Sol - CEP 58046-518, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **16 - TULIO GONDIM CABRAL SARINHO**, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação n°. **01689296914**, expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade n°. **2173630**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **024.429.024-51**, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, endereço eletrônico: tulio@promedmatcirurgicos.com, e sua esposa **DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO**, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade n°. **1.827.623**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **010.058.774-75**, residentes e domiciliados no Lote 191, da quadra F, Condomínio Bosque das Orquídeas, Portal do Sol, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**; **17 - CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO** e sua esposa **JUCIARIA ARAUJO SOBRINHO**, e, **TULIO GONDIM CABRAL SARINHO** e sua esposa **DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO**, todos ante qualificados **Participando em conjunto com 1/20 (hum vinte avos)**; **18 - ALTAIR SEBASTIÃO XAVIER**, brasileiro, engenheiro mecânico, carteira nacional de habilitação n°. **05043165677**, expedida pelo Detran/SP em 18/02/2021, com validade até 18/02/2026, onde consta a carteira de identidade n°. **18267650**, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF n°. **099.710.968-89**, filho de Laercio Sebastião Xavier e de Severina Dionizio Xavier, nascido aos 02 de outubro de 1970, endereço eletrônico: altair.xavier@schindler.com, e sua esposa **ROBERTA FELIX DE SOUSA XAVIER**, casados em 12/08/2000, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento n°. 28.750, às folhas 007, do Livro B-097, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 14° Subdistrito de Lapa da comarca de São Paulo/SP, expedida em 22/08/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, técnica em processamento de dados, carteira nacional de habilitação n°. **05400148128**, expedida pelo Detran/SP em 08/08/2022, com validade até 08/08/2027, onde consta a carteira de identidade n°. **18138705**, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF n°. **148.402.168-19**, filha de Jose Martins de Sousa e de Isaura Felix dos Santos de Sousa, nascida aos 09 de novembro de 1971, endereço eletrônico: robsfelix@yahoo.com.br, residentes e domiciliados na Rua Capote Valente, n°. 671, apto 1704, Pinheiros - CEP 05409-002, na cidade de São Paulo/SP ; e, **19 - TORBES MARCIUS NOBREGA GAMBARRA**, brasileiro, aposentado, carteira

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

nacional de habilitação n°. **00710522529**, expedida pelo Detran/PB em 09/11/2022, com validade até 29/10/2027, onde consta a carteira de identidade n°. **226721**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **086.483.014-91**, filho de Joao Leite Gambarra e de Maria de Lourdes de Nobrega Gambarra, nascido aos 20 de julho de 1954, sem endereço eletrônico, divorciado conforme certidão do assento n°. 19.114, fls. 395, livro B-037, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 31/03/1993, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Radialista Antônio Assunção de Jesus, n°. 181, Bairro Jardim Cidade Universitária - CEP 58052-230, nesta cidade de João Pessoa/PB **Participando com 1/20 (hum vinte avos)**.. **Declaram as partes** que não se enquadram na condição de pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução Coaf, n° 31 de 07/06/2019 e Art.9 do provimento 88/2019-CNJ, e que seu estado civil permanece inalterado, até presente data, conforme termos do Art. 292, v do CNECGJ PB, sob pena e responsabilidade civil e criminal em caso de informação falsa. Todos os presentes são capazes juridicamente, e reconhecidos por mim como os próprios de que trato, a vista dos documentos apresentados, do que dou fé.; perante mim por ele(s) me foi dito que constituía(m) e nomeava(m) seu(s) bastante(s) Procurador(es): **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO**, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira nacional de habilitação n° **01853575399**, expedida pelo Detran/PB aos 10/08/2021, com validade até 06/08/2026, onde consta a carteira de identidade n°. **637.027**, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. **250.937.544-04**, filho de Alfredo Fernandes de Almeida e Raymunda Formiga de Almeida, nascido aos 03 de junho de 1961, o qual não declarou endereço eletrônico, residente e domiciliado na Avenida Monteiro da Franca, n° 954, apto 1501 - Manaíra, nesta Cidade de João Pessoa/PB na qualidade de sócio da empresa **EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS LTDA**, CNPJ 47.475.527/0001-36, com sede à Av. Aluízio Franca, 44, sala 01, Caixa Postal 01, Manaíra, João Pessoa-PB, CEP: 58038-060; com **amplos, gerais e ilimitados poderes** para vender, prometer vender, ceder, prometer ceder, permutar, ou por qualquer forma alienar, combinar cláusulas, condições e forma de pagamento do seguinte Imóvel: **PRÉDIO RESIDENCIAL SOB N°. 205 (DUZENTOS E CINCO), SITUADO À RUA MONSENHOR ODILON COUTINHO, NO BAIRRO DE CABO BRANCO, NESTA CIDADE DE JOÃO PESSOA/PB,** ou da sua transformação em terreno próprio, conforme consta na certidão da **matrícula n°. 15.071**, do Cartório Eunápio Torres, 6° Serviço Notarial e 2° Registral da Comarca de João Pessoa/PB, com os demais limites e confrontações já inseridos na referida matrícula. Podendo para tanto receber sinal,

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

prestações, preço total, passar recibo e dar quitação; assinar Contratos e Escrituras Públicas, inclusive de Aditamento, Re-ratificação, Permuta de imóveis em suas diversas modalidades com as cláusulas e condições que convencionar; transmitir Domínio, Direito, Ação e Posse, respondendo pela propriedade e Evicção de Direito; representar junto aos Órgãos Públicos Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, Fundações, especialmente junto ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, Secretaria do Patrimônio da União e demais Órgãos e setores vinculados, Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis, requerer Impostos, Certidões, Registros, Laudêmios, Averbações de qualquer natureza, parcelamentos de débitos; assinar todo e qualquer documento que se faça necessário e que seja do interesse do representado para ditos fins; conferindo-lhes ainda os poderes da cláusula *ad-judicia* para o Foro em geral, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor contra quem de direito as Ações competentes e defendê-lo (s) nas contrárias, seguindo umas e outras até final Sentença, acordar, discordar, transigir, desistir, recorrer, interpor recursos, firmar compromissos e acordos, receber Notificação, Intimação, Citação, tudo requerer, declarar, assinar, enfim, praticar todos os atos necessários ao fiel desempenho deste Mandato. Os elementos relativos à qualificação e identificação do(a) Procurador(a), bem como o objeto do presente Mandato foram fornecidos e conferidos pelo(a) OUTORGANTE(S), que por tudo se responsabiliza(m). Relatório de Consulta de Indisponibilidade de Bens **Resultado Negativo** - Código HASH: 2d4f.61ff.514b.cbf6.9bf9.8449.4276.ba8c.163b.cddc///dbc0.7eb9.0007.33a9.d4c9.8576.3443.31a9.23aa.0880///b34f.2a44.f50d.3f8c.c196.b416.3194.8182.9c29.dfe6///e969.f143.45eb.e702.d18b.d564.f495.72b4.45dc.321c///1f57.3fd6.bc47.4bc6.bd18.a027.17fa.28e9.79c2.bfbc///394c.ed6d.0694.010f.5b4e.2a05.a640.832d.52c5.61bb///ab01.e546.b89b.258d.f8b6.8386.b9d7.6b57.af37.72cd///b8fb.40f8.52fe.a6f9.609e.85c8.6d29.9325.7433.4eab///96c2.943e.9c64.63a0.fb69.4ea9.104f.7e3e.4b01.cdf4///a186.e05f.4ec8.ce58.4518.c5d1.afc7.9e6b.248e.b44d///418a.7bda.3c10.e06f.d71d.2eaf.9986.88da.c67e.fc72///f91d.8947.8098.9983.36b1.38ad.bb4d.ecf5.6c40.b71b///d270.4e36.78b7.02a7.9a03.31be.bb96.9efe.e84d.6b57///1445.1208.c35b.050c.e07e.2db2.8d05.f074.188c.f36a///bfdd.b08b.98ee.55d9.f59d.6e00.e3c6.70d1.38a0.1188///08db.459b.60bc.e098.6efa.338c.d24c.eac7.4566.e2a9///22ed.f320.39e3.4b4e.a641.cc4b.51a7.1524.ea10.b836///1278.e369.fa0e.c5c8.3f85.84f9.5160.850d.7596.9367///39f7.6d45.75ef.ad95.2f0d.12d8.6b77.a698.a9b8.0844///2f60.cd6e.7860.bdf0.584a.b5d0.6458.0b06.fe40.e05e///e621.589b.3721.bfd8.298b.2aff.b779.6b7b.37d0.0a46///c7a0.3de7.1818.9c90.5605.dc81.a317.a615.553a.67c8///6d7e.b561.b6f5.65d7.721c.9676.f4c0.0578.1f1f.3dd7///8f29.531d.5a80.2867.

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

8d97.a3dd.4fe0.e49b.acc2.b3a7///ae06.4891.c51a.9c1c.a1d4.75da.f0ee.43f5.33c3.dd53///cf8e.cad7.3111.11fb.1c98.9e38.1939.3b09.d086.57b7///a246.3ecf.fd2e.d3e5.23db.5511.28fd.8c67.9175.cc2f///4d42.1bf4.6b54.ac66.f8bc.dbaf.0dd4.7ba6.535c.b7df///2327.d050.b7bf.60a4.fed2.92e1.f317.e25f.b5fd.09d3///2989.2c53.a311.55df.71c8.e1e5.0c0c.3655.f328.d82e. CERTIFICO (i) que a manifestação de vontade dos OUTORGADOS **ALTAIR SEBASTIAO XAVIER, FLAVIO BARRETO PAIVA, VANESSA RESENDE GONCALVES, ROBERTA FELIX DE SOUSA XAVIER, MARCIO JOSÉ TOLEDO PINTO,** foram colhidas por videoconferência notarial, que fica armazenada na plataforma do e-notariado em pasta própria; (ii) na mesma plataforma o ato é assinado digitalmente pelos OUTORGANTES e OUTORGADOS ; (iii) que a manifestação de vontade dos OUTORGANTES e OUTORGADOS **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, ALEXEI CASTELLANOS GONZALEZ, ARTHUR SANTOS ARAUJO DE MELO, KLEBER DE ALBUQUERQUE GONDIM, JAISA NÓBREGA DE LIMA, JOSÉ VLADEMIR QUEIROGA DA COSTA BARROS, SEVERINO JOSÉ DE MENEZES NETO, MARIA CRISTINA D'ABRIL MERBACH, MARIA EDELCIDES GONDIM DE VASCONCELOS, MARÍLIA FRASSINETE BERNARDO FORMIGA BRECKENFELD, PAULO GUILHERME GONDIM DE VASCONCELOS, RICARDO NOGUEIRA PAIVA, CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO, TULIO GONDIM CABRAL SARINHO, ALTAIR SEBASTIÃO XAVIER, TORBES MARCIUS NOBREGA GAMBARRA, PAULA FRASSINETTI VASCONCELOS DE MEDEIROS,** RAFFAELE MANNA foram dadas de modo presencial, sendo então este ato lavrado na forma híbrida prevista no art. 30 do Provimento 100/CNJ; (iv) o número da Matrícula Notarial Eletrônica MNE foi gerado pelo e-notariado; e, (v) a última página deste ato é o manifesto de assinaturas.. Os elementos relativos à qualificação e identificação do Procurador, bem como o objeto do presente Mandato foram fornecidos e conferidos pelo(a) Outorgante(s), que por eles se responsabiliza(m). Recolhidas as Taxas FARPEN - Fundo de Apoio ao Registro das Pessoas Naturais, no valor de R$ 33,94, FEPJ - Fundo Especial do Poder Judiciário, no valor de R$ 25,00, ISS - Imposto Sobre Serviço, no valor de R$ 6,25, sendo os Emolumentos R$ 125,00. . Selo Digital: **ANL15975-27H6.** Confira a autenticidade em https://selodigital.tjpb.jus.br. Em fé de verdade assim o disse e outorgou, sendo lavrada a presente **Procuração,** a qual feita e lhe sendo lida, em alta e clara voz, achou-a conforme, outorgando, aceitando e assinando. A presente procuração **não pode ser substabelecida.** Os referidos poderes são concedidos por prazo determinado de **05(cinco) anos.** Eu, Carlos Augusto Bento Batista, Escrevente Autorizado, lavrei, rubriquei e encerrei este ato, conferindo toda a documentação necessária para sua devida efetivação, como também, as assinaturas apostas neste documento, subscrevo e assino, estando conforme o original. (aa) ALTAIR SEBASTIAO XAVIER, FLAVIO BARRETO PAIVA, VANESSA RESENDE GONCALVES, ROBERTA FELIX DE

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

SOUSA XAVIER, MARCIO JOSÉ TOLEDO PINTO, FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, ALEXEI CASTELLANOS GONZALEZ, ARTHUR SANTOS ARAUJO DE MELO, KLEBER DE ALBUQUERQUE GONDIM, JAISA NÓBREGA DE LIMA, JOSÉ VLADEMIR QUEIROGA DA COSTA BARROS, SEVERINO JOSÉ DE MENEZES NETO, MARIA CRISTINA D'ABRIL MERBACH, MARIA EDELCIDES GONDIM DE VASCONCELOS, MARÍLIA FRASSINETE BERNARDO FORMIGA BRECKENFELD, PAULO GUILHERME GONDIM DE VASCONCELOS, RICARDO NOGUEIRA PAIVA, CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO, TULIO GONDIM CABRAL SARINHO, ALTAIR SEBASTIÃO XAVIER, TORBES MARCIUS NOBREGA GAMBARRA, PAULA FRASSINETTI VASCONCELOS DE MEDEIROS, RAFFAELE MANNA.

Em testemunho (_____) da verdade.

Assinado digitalmente por:
CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA
CPF: 031.458.784-50
Certificado emitido por Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
Data: 25/05/2023 17:03:34 -03:00

CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA
- TABELIÃO SUBSTITUTO -

Esse documento foi assinado por CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA.
Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

Matrícula Notarial Eletrônica: 068890.2023.04.18.00001332-93

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- CARLOS AUGUSTO BENTO BATISTA (CPF 031.458.784-50) em 25/05/2023 17:03

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/BEYY2-QEVY5-KFW6D-KUK9G

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

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

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

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ – 47.475.527/0001-36, com sede à Av. Aluízio Franca 44, sala 01, bairro de Manaíra, João Pessoa, Paraíba, neste ato representado pelos seus sócios e administradores, FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO, brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 250.937.544-04, SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA, brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 251.855.604-44, PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, casado, empresário, residente nesta Capital, portador do CPF nº.052.912.444-02 e/ou NATHÁLIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES, brasileira, casada, empresária, residente nesta Capital, portadora do CPF:087.492.544-48, 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 Cabo Branco" (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 CABO BRANCO" ("Empreendimento"), situado na Av. Monsenhor Odilon Coutinho, bairro de Cabo Branco, João Pessoa, no estado da Paraíba. 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-X/XXX.XXX na matrícula nº 156.681 do Registro Geral do 2º Oficio (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa;

b) O EQ Connect Hotel Cabo Branco é um empreendimento no formato de um condo-hotel, constituído de 99 (noventa e nove) Unidades Autônomas, sendo 98 (noventa e oito) suítes com área que variam de 17,58m² a 24,90m² e 01 (uma) suíte com área privativa de 18,88m² mais área externa privativa de 49,99m²;

c) Cada Unidade Autônoma representa uma fração alienada pela DESENVOLVEDORA, totalizando 99 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 Cabo Branco, 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 - SCP, mesma denominação social do sócio ostensivo.

1.2. A SOCIEDADE tem sua sede no endereço da SÓCIA OSTENSIVA, Av. Aluízio Franca 44, sala 01, bairro de Manaíra, João Pessoa, Paraíba.

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 Cabo Branco, incluindo suas 99 (noventa e nove) 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 Cabo Branco, 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 Cabo Branco;

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 da Unidade Autônoma que detiver. 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 3 (três) 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.

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 Cabo Branco 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 Cabo Branco.

4.3. Caso o SÓCIO PARTICIPANTE venha a alienar a terceiros a(s) Unidades Autônomas do EQ Connect Hotel Cabo Branco, 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 Cabo Branco.

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 Cabo Branco, devendo, para tanto, em nome e às expensas da SOCIEDADE:

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

g) 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;

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

i) 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;

j) prestar contas anualmente à Assembleia ordinária do Condomínio;

k) 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;

l) 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

x) 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 HOTELEIRO.

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 03 (três) 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 Cabo Branco 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 dos SÓCIOS PARTICIPANTES (*e-mail*) 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 email. 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 Cabo Branco , 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 João Pessoa, Estado da Paraíba, 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.

João Pessoa, XX de XXXXX de 202X.

[Assinaturas]

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

Tabela de Fracionamento das Unidades Autônomas Hoteleiras

UNIDADE	ÁREA	FRAÇÃO
9	74,6099	3,8216%
101	20,4339	1,0467%
102	17,5800	0,9005%
103	17,5800	0,9005%
104	19,0200	0,9742%
105	19,1382	0,9803%
106	23,3189	1,1944%
107	19,8948	1,0190%
108	18,3995	0,9424%
109	20,4339	1,0467%
110	17,5800	0,9005%
111	17,5800	0,9005%
112	19,0200	0,9742%
113	19,1382	0,9803%
114	18,6011	0,9528%
201	18,8800	0,9671%
202	19,3143	0,9893%
203	19,5709	1,0024%
204	17,5800	0,9005%
205	17,5800	0,9005%
206	25,1005	1,2857%
207	18,3995	0,9424%
208	20,0146	1,0252%
209	18,8800	0,9671%
210	19,3021	0,9887%
211	19,5887	1,0034%
212	17,5800	0,9005%

UNIDADE	ÁREA	FRAÇÃO
408	18,3995	0,9424%
409	20,4339	1,0467%
410	17,5800	0,9005%
411	17,5800	0,9005%
412	19,0200	0,9742%
413	19,1382	0,9803%
414	18,6011	0,9528%
501	20,4339	1,0467%
502	17,5800	0,9005%
503	17,5800	0,9005%
504	19,0200	0,9742%
505	19,1382	0,9803%
506	23,3189	1,1944%
507	19,8948	1,0190%
508	18,3995	0,9424%
509	20,4339	1,0467%
510	17,5800	0,9005%
511	17,5800	0,9005%
512	19,0200	0,9742%
513	19,1382	0,9803%
514	18,6011	0,9528%
601	18,8800	0,9671%
602	19,3143	0,9893%
603	19,5709	1,0024%
604	17,5800	0,9005%
605	17,5800	0,9005%
606	25,1005	1,2857%

213	17,5800	0,9005%
214	20,3646	1,0431%
301	20,4339	1,0467%
302	17,5800	0,9005%
303	17,5800	0,9005%
304	19,0200	0,9742%
305	19,1382	0,9803%
306	23,3189	1,1944%
307	19,8948	1,0190%
308	18,3995	0,9424%
309	20,4339	1,0467%
310	17,5800	0,9005%
311	17,5800	0,9005%
312	19,0200	0,9742%
313	19,1382	0,9803%
314	18,6011	0,9528%
401	20,4339	1,0467%
402	17,5800	0,9005%
403	17,5800	0,9005%
404	19,0200	0,9742%
405	19,1382	0,9803%
406	23,3189	1,1944%
407	19,8948	1,0190%

607	18,3995	0,9424%
608	20,0146	1,0252%
609	18,8800	0,9671%
610	19,3021	0,9887%
611	19,5887	1,0034%
612	17,5800	0,9005%
613	17,5800	0,9005%
614	20,3646	1,0431%
701	20,4039	1,0451%
702	17,5800	0,9005%
703	17,5800	0,9005%
704	18,9446	0,9704%
705	19,0628	0,9764%
706	23,3189	1,1944%
707	19,8948	1,0190%
708	18,3995	0,9424%
709	20,4039	1,0451%
710	17,5800	0,9005%
711	17,5800	0,9005%
712	18,9446	0,9704%
713	19,0628	0,9764%
714	18,6011	0,9528%

ANEXO E - CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO NA MODALIDADE HOTELEIRA

(consta a partir da página seguinte)

MINUTA DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO NA MODALIDADE HOTELARIA

CONTRATANTE – EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, localizado na Rua Aluízio França, n° 44, sala 01 cxpst 01 Manaíra, João Pessoa – PB, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 17.581.650/0001-70, João Pessoa – PB, CEP: 58.038-060, neste ato representado pelo 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.° 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 novembro de 2026, data está prevista conforme cronograma de construção, preste-lhe os serviços de administração de natureza hoteleira no EDIFÍCIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO, localizado à Rua Monsenhor Odilon Coutinho, n° 221, Cabo Branco, nesta capital do estado da Paraíba.

1.1.1. O empreendimento hoteleiro é composto de 99 (noventa e nove) unidades habitacionais, (01) um restaurante, , além de demais áreas comuns constantes do projeto aprovado. O hotel terá ainda 01(um) Restaurante localizado na Cobertura do Hotel (ROOFTOP) que terá administração terceirizada.

1.1.2. O termo de início das atividades operacionais da **CONTRATADA** está previsto para ocorrer no dia 01 de novembro de 2026, 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 ás 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;

4.1.1. O valor fixo por unidade habitacional acima indicado será reajustado anualmente, a contar desta data do início da operação, 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) no primeiro ano, 9% (nove) e a partir do terceiro ano (10%) dez* em caráter de comissão tendo como base de calculo o lucro líquido das operações de natureza hoteleira após da apuração de imposto de renda e contribuição social;

4.3. 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 pessoa, 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 05 (cinco) anos, contados a partir da data de início das operações previstas para novembro de 2026, data está 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;

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 LTDA
Responsável: Francisco Antônio de Assis Neto
Telefone: (83) 98884-0250
E-mail: francisco.assis@construtoraequilibrio.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 93 (noventa e três) 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, 01 de novembro de 2023.

Decarlinto 10º Ofício

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

Decarlinto 10º Ofício

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

Decarlinto
Reconhecimento de Firma 2023-697883
Reconheço por semelhança a firma de:
FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO
DANIEL RODRIGUES DE LACERDA NUNES
Assinado na presença. Dou fé.
Em testemunho de verdade. João Pessoa-PB, 15/12/2023 07:35:43
SELO DIGITAL: APB46709-BQWG. APB46710-M3FC
Para consultar o selo acesse https://selo.tjpb.jus.br
EMOL: 25,00 FAMPESP: 5,00 ISSQN: 3,12 ISS-R$ 1,25 Total: 34,36
JOSIVANDO CARLOS DE SANTANA SOUZA - ESCREVENTE

Decarlinto 10º OFÍCIO DE NOTAS João Pessoa-PB (83) 3218-5800

Hotel_____

Master List - Quartos

Moveis e equipamentos	Quant	Fornecedor	Situação	Prazo de entrega
Sofá Cama (suite luxo)				
Cadeira de escritorio				
Moveis Projetados				
Cortina/black-out				
Split inverter 12.000 BTU's/9.000 BTU´s				
Frigobar de 80L				
Tv de 32 polegadas				
Suporte para TV 32 'giratório				
Itens de decoração				
Camas soltero (0,80 x 2,00)				
Camas casal (1,40 x 2,00)				
Junções				
Espelhos/vidros/box				
Fechaduras eletrônicas				
Economizadores de energia				
Acessórios de banheiro				
Secador de cabelo				
Balde de lixo				
Papeleira				
Enxoval de cama e banho (3)	Quant	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
Travesseiro 0,50 X 0,90 Alphaflex - Tarcisio				
Lençol de solteiro Monte Rei 100% algodão				
Colcha classica - Solteiro				
Toalha de piso				
Protetor de travesseiro ALPES 0,50 x 0,70				
Fronha 100% algodão				
Lençol de casal 100% algodão				
Colcha classica - casal				
Toalha de banho				
Toalha de rosto				
Saia box - solteiro				
Aneis travesseiro				
Diversos	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
Cabide anti furto JOLEIS com presilha				
Prendedor de porta (de piso) IMAB				
Folheteria (placa de não pertube)				
Amenites				
Tampa de vaso Celite 1,6 Kgf				
Suporte para amenites				
telefone				
copos para banheiro				
copos para frigobar				
suporte para itens de frigobar				
base (papel) dos copos de frigobar				
cartões para portas				
Adesivos 220w - quente frio				

Hotel _____

Master List - GOVERNANÇA				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
Material de Limpeza (E.I)				
Carrinhos de camareiras				
Carrinho roupa suja				
Carrinho roupa limpa				
Vassouras				
Starlok				
Carrinhos ASG				
Fardamento				
Tapetes Emborrachados				
Moveis Projetados				
Tabua de Passar				
Maquina de Lavar				
lixeiras area comum (cinzeiro)				
lixeiras banheiros sociais 15l				
Itens de frigobar				
Rodos				
Pa coletora				
pano de chao				
ecolab				
flanelas				
aspirador de po				
lavo jato				
bercos				
colchoes para berco				
placa de sinalização de manutenção				
radio de comunicacao				
dispenser				
EPI				

Hotel _____

Master List - MANUTENÇÃO

Itens quarto	Quant	Fornecedor	Situação	Prazo de entrega
Maleta para ferramentas (grande)				
Cinto para ferramentas				
Escada 06 degraus				
Rebitadeira pop				
Arco de serra				
Laminas de serra				
Jogo de chave de fenda				
Jogo de chave de estrela				
Chave de cano/grifo 14”				
Chave inglesa 12”				
Alicate pressão				
Jogo chave Allen				
Jogo de chaves tork				
Chave de teste				
Jogo chave boca/fresada				
Lanternas				
Alicate				
Alicate de bico				
Alicate de corte				
Alicate de corte				
Furadeira (profissional com martelete)/ obs: com as brocas 8, 10, 12				
Adaptador do martelete				
Aplicador de silicone				
Silicones				
Brocas de todos os tamanhos (parede 9 , metal 4 , madeira 4)				
Trena 10mt				
Esquadro				
Estilete com a lamina				
Martelo				
Fitas veda rosca				
Fitas isolantes				

Hotel _____

Master List - RECEPÇÃO				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
Material de escritório				
Material para welcome drink				
Cartões Portas				
Central telefonica				
Maquinetas de cartão de crédito				
Nota Fiscal				
Fardamento				
Urna acrilico para Guest				
Aroma Nord				
Sistema				
relogio para recepção				

Hotel _____

Master List - TI				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
Antenas - Wi Fi				
Switch				
Rack				
Cameras de seguranças				
Tv (circuito interno)				
Computadores				
Impressoras				
No Breek				
Central telefonica				
tablets				
Impressora fiscal				
celulares				

Hotel _____

COMERCIAL				
AÇÃO	DEAD LINE	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
CARDAPIO				
FOLHETERIA				
SINALIZAÇÃO				
TOTEM				
LOGO				
FOTOS				
LOCALIZAÇÃO GOOGLE				
CANAIS				
OMNIBIS				
OPERADORAS				
TEXTO DO SITE				
URNA ACRILICO				
ACRILICO MESAS RESTAURANTE				
ACRILICO BUFFET				
ACRILICO COWORK				
ESPACO PARA CONVENIENCIA NORD				
PLANO DE MIDIA				
PLACAS PRATICA				
CONVIDADOS				

Hotel _____

restaurante				
AÇÃO	DEAD LINE	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
FORNO PRÁTICA MINICONVI				
FRITADEIRA				
FOGÃO INDUSTRIAL ALTA PRESSÃO				
CHAPA DE FERRO				
COIFA EM INOX PROJETADA				
BANCADAS EM INOX				
PRATELEIRAS AÉREAS				
CORTADOR DE FRIOS				
GELADEIRA CONFEITARIA DUPLEX				
GELADEIRA HORTIFRUTI				
GELADEIRA LÁCTEOS E MOLHOS				
FREEZER VERTICAL PROTEÍNAS				
FREEZER POLPAS DE FRUTAS E GELO				
MICROONDAS MÉDIO				
MULTIPROCESSADOR DE ALIMENTOS				
LIQUIDIFICADOR 3 LITROS				
BALANÇA DIGITAL				
BATEDEIRA PLANETÁRIA 500 W				
TERMÔMETRO INFRAVERMELHO				
RALADOR DE LEGUMES MANUAL				
COLHERES EM POLIETILENO				
ESPÁTULA PÃO DURO				
SECADOR DE FOLHAS				
DEPÓSITOS PLÁSTICOS				
DEPÓSITOS PLÁSTICOS				
DEPÓSITOS GRANDES				
TÁBUAS DE CORTE EM POLIETILENO				
PENEIRAS				
FUNIL				
BISNASGAS DE PLÁSTICO				
ESPREMEDOR DE LIMÃO				
CAIXAS PLÁSTICAS GRANDES SEM TAMPA				
SUQUEIRAS PARA O SALÃO				
PORTA CEREAIS				
COLHER BAILARINA				
CAFETEIRA TRÊS CORAÇÕES				
GARRAFA TÉRMICA 03 LTS				
COPO PARA SUCO CAFÉ DA MANHÃ 100ML				
TAÇAS PARA SUCO 300ML				

CESTAS PARA PÃES				
BOWL DE VIDRO PARA SALADA DE FRUTAS				
JOGOS AMERICANOS				
SUPORTES PARA DETERGENTES				
SUPORTES PARA PAPEL TOALHA				
SUPORTES PARA PERFEX				
SUPORTE PARA FILMITO				
SUPORTE PARA PAPEL ALUMÍNIO				
SUPORTE PARA PAPEL MANTEIGA				
SANDUÍCHEIRA ELÉTRICA				
TORRADEIRA				

Hotel _____

ADM- FINANCEIRO				
AÇÃO	DEAD LINE	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
ALVARA				
BOMBEIROS				
VIGILANCIA SANITÁRIA				
BANCO				
CNPJ - Endereço				
INSCRIÇÃO ESTADUAL				
CONTRATO SOCIAL				
NOTA FISCAL				
TEF				
MAQUINETAS				
CADASTUR				
RELOGIO PONTOS				

Master List - GARAGEM				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
SINALIZAÇÃO				
CONES				
LIXEIRAS				

CRONOGRAMA DE SELEÇÕES - OPERAÇÃO (1 etapa)				
FUNÇÃO	DATA	HORARIO	LOCAL	RESPONSÁVEL
CAMAREIRA/ASG				
AUX DE COZINHA				
GARÇOM/GARÇONETE				
CAMAREIRA/ASG				
RECEPCIONISTA/AUDITOR				
RECEPCIONISTA/AUDITOR				
MENSAGEIRO				
CAMAREIRA CHEFE				
AUX DE MANUTENÇÃO				

CRONOGRAMA DE SELEÇÕES - OPERAÇÃO (2 etapa)				
FUNÇÃO	DATA	HORARIO	LOCAL	RESPONSÁVEL
RECEPCIONISTA, AUDITOR, MENSAGEIRO E GARÇOM				
ASG, CAMAREIRA, CAMAREIRA CHEFE E AUX DE COZINHA				

CRONOGRAMA DE SELEÇÕES - GERENTE GERAL - 1 ETAPA				
FUNÇÃO	DATA	HORARIO	LOCAL	RESPONSÁVEL
GERENTE GERAL				

CRONOGRAMA DE SELEÇÕES - GERENTE GERAL - 2 ETAPA				
FUNÇÃO	DATA	HORARIO	LOCAL	RESPONSÁVEL
GERENTE GERAL				

CRONOGRAMA DE TREINAMENTOS - EQ CONNECT				
CARGO: GERENTE GERAL				
TREINAMENTO	DATA	HORÁRIO	RESPONSÁVEL	STATUS
Integração Nord				
PNQ - Gerência				
Financeiro (a pagar e faturamento)				
Financeiro (a receber e compras)				
Reservas (Rotinas Gerenciais)				
Tour Hotéis				
Rotinas Gerenciais				

CRONOGRAMA DE TREINAMENTOS - EASY CONNECT			
CARGO: TODOS			
TREINAMENTO	DATA	HORÁRIO	RESPONSÁVEL

Integração Nord			

CARGO: RECEPCIONISTA E MENSAGEIRO

TREINAMENTO	DATA	HORÁRIO	RESPONSÁVEL
PNQ - Recepcionista			
Treinamento - Comercial			
PNQ - Mensageiro			

CARGO: CAMAREIRA CHEFE E CAMAREIRA

TREINAMENTO	DATA	HORÁRIO	RESPONSÁVEL
PNQ - Camareira Chefe			
PNQ - Camareira/ASG			

CARGO: AUXILIAR DE COZINHA, GARÇOM E MANUTENÇÃO

TREINAMENTO	DATA	HORÁRIO	RESPONSÁVEL
PNQ - Aux de Cozinha			
PNQ - Garçom/Garçonete			
PNQ - Manutenção			

ACOMPANHAMENTO DOS SETORES

SETOR	RESPONSAVEL	PERÍODO
Gerência		
Recepção		
Governança		
A&B		
Manutenção		

QUADRO DE FUNCIONARIOS

SETOR	RESPONSAVEL	PERÍODO
Gerência	1	
Recepção	4	
mensageiro	1	
Governança	1	
Camareira	5	
manutenção	1	
ASG	1	
Garçom	2	
aux cozinha	3	

nord HOTELS

Master List - VESTIÁRIO				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
ARMARIOS				
LIXEIRAS				
DISPENSER				
QUADRO DE AVISOS				
MICROONDAS				
PRATOS ; TALHERES				
CADEIRAS				

Hotel _____

Master List - ARÉA COMUM				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
Fardamentos - geral				
Móveis solto				
Tv				
Ar condicionado				
Lixeiras				
Sinalização interna				
Extintores				
Relógios				
Decoração geral				
Jardim				

Hotel _____

Master List - CONVENIENCIA - COWORK				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**
moveis projetados				
estufa fria				
estufa quente				
cafeteira				
Lixeiras				
Sinalização interna				
Extintores				
Relógios				
Decoração geral				
ar condicionado				



Master List - A & B - Café da Manhã				
Itens quarto	**Quant**	**Fornecedor**	**Situação**	**Prazo de entrega**

ANEXO F - 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 EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, CNPJ 47.475.527/0001-36, com sede à Av. Aluízio Franca, 44, sala 01, Caixa Postal 01, Manaíra, João Pessoa-PB, CEP 0 58038-060, neste ato representada pelo seu sócio **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO,** brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 250.937.544-04, e/ou **SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 251.855.604-44, **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS,** brasileiro, solteiro, empresário, residente nesta Capital, portador do CPF nº.052.912.444-02 e/ou **NATHÁLIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada, empresária, residente nesta Capital, portadora do CPF:087.492.544-48, 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 CABO BRANCO**
Matrícula do Imóvel	
Registro de Incorporação	
Cartório de Registro	**2º Cartório Registral de João Pessoa (Eunápio Torres)**
Destinação	**HOTELARIA**
Localização	**Rua Mons. Odilon Coutinho s/n, Lote 184, BAIRRO DE CABO BRANCO, JOÃO PESSOA-PB.**

4.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO:

Empreendimento	**Unidade**	**Fração Ideal**
EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO		

5. PREÇO DE AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL 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 (xxxxxxxxxxxxxxxxxx), 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.

Além das parcelas aqui previstas, o COMPRADOR(A)(ES) deverá pagar as demais parcelas necessárias para a conclusão do EMPREENDIMENTO, conforme restar decidido pelos condôminos em assembleia e demais deliberações.

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	**Parcelas reajustadas mensalmente pelo índice de correção monetária INCC-DI (FGV) 60dd. A partir da entrega da unidade, o índice passará a ser o IGPM (FGV) 60dd, mais juros de 1% a.m. sobre o saldo devedor.**

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:

Nas hipóteses em que a venda do imóvel objeto deste contrato tenha sido realizada fora da sede da **PROMITENTE VENDEDORA**, aqui definida como sendo a imobiliária_____, é facultado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** desistir do contrato, no prazo de até 07 (sete) dias, a contar da data de sua assinatura, hipótese em que lhe será devolvido integralmente eventual valor já pago pela compra e venda prometida.

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

Assinatura do Adquirente

_____

9. Rescisão Contratual

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

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

b) 25% (vinte e cinco por cento) do valor efetivamente pago ao CONDOMÍNIO.

a) corretagem;

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:

Os valore pago serão devolvidos com as deduções acima descritas no mesmo número de parcelas pagas.

Assinatura do CONDOMINIO

_____

10. Declarações:

a) **O COMPRADOR /CONDOMINO 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.

João Pessoa, _____/_____/____.

_____

COMPRADOR / CONDÔMINO CUSTEADOR

_____

EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS 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 sob **nº 184, matrícula sob nº 156.681, conforme certidão de registro emitida pelo Cartório Eunápio Torres, 6º Notarial e 2º Registral, de nossa capital do estado da Paraíba.**

b) A DESENVOLVEDORA construirá nos IMÓVEIS acima descritos objeto deste negócio, em regime de condomínio edilício, um empreendimento imobiliário sob a modalidade de CONDO-HOTEL, que se chamará **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO,** (doravante denominado "CONDO-HOTEL"), conforme legislação aplicável e projetos a serem desenvolvidos e aprovados junto à Prefeitura de João Pessoa - PMJP e demais órgãos competentes.

c) O CONDO-HOTEL consiste em um empreendimento concebido a ser aprovado nos órgãos competentes sob a forma de hotel, porém sujeitando-se ao regime jurídico de condomínio edilício, formado por diversas unidades autônomas, sendo que cada condômino é legítimo proprietário da(s) unidade(s) autônoma(s) por ele adquirida(s), devendo a posse e o direito de uso da unidade autônoma ser transferida para a empresa administradora do CONDO-HOTEL, neste caso a própria EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA., para viabilizar o propósito hoteleiro do empreendimento. Este empreendimento está sujeito as normas e Resolução que dispõe sobre a oferta pública de distribuição de contratos de investimento coletivo - CIC hoteleiro, conforme Resolução 086 de 31 de março de 2022 da Câmara Brasileiro de Valores Mobiliários.

d) Caberá a DESENVOLVEDORA requerer o registro de oferta pública de distribuição de CIC hoteleiro junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE da Câmara Brasileira de Valores Mobiliários.

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 João Pessoa - PB. 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 já pré-aprovado junto a prefeitura de João Pessoa, o projeto a ser desenvolvido possuirá cerca 99 (noventa e nove) unidades de hotel, com áreas que variam de 17,58m² a 25,06m² cada e mais 01(uma) unidade no térreo com tamanho de 74,45m², totalizando **99 (noventa e nove unidades),** sendo que alguns quartos são voltados a pessoas com necessidades especiais (PNE), além de áreas comuns nas quais se localizarão o lobby, recepção, bar e restaurante, cobertura com rooftop, piscina, além de outros serviços do hotel, bem como um estacionamento rotativo com 26 (vinte e seis) vagas 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 Nord Hotels.

h) O rateio dos resultados financeiros do CONDO-HOTEL entre os condôminos 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/CONDOMINO CUSTEADOR e demais condôminos com a empresa administradora contratada, que será a própria EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 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 de acordo com os respectivos percentuais de participação, dos condôminos na SCP, com os benefícios fiscais daí decorrentes.

i) A empresa EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS 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, todas 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.

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/CONDOMINO 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 1/99 (um noventa e nove 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/CONDOMINO 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 referida nesta cláusula e as condições de pagamento encontra-se informadas no ITEM 03 do QUADRO RESUMO.

3.3 – 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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 EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS LTDA CNPJ 47.475.527/0001-36.) 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 – O COMPRADOR/CONDOMINO CUSTEADOR e demais condôminos arcarão, proporcionalmente, com todos os custos e despesas necessários à construção e incorporação do CONDO-HOTEL, além de custos e despesas necessários para sua mobília e decoração, conforme respectivos projetos aprovados, bem como arcarão com o pagamento dos tributos, taxas, emolumentos, insumos, encargos sociais, previdenciários, trabalhistas, fiscais, civis, comerciais e regulatórios.

5.3 – O COMPRADOR/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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 infecção 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 em função de eventual PANDEMIA 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 pré-aprovado pela Prefeitura e João Pessoa, e orçamento total da obra em anexo. E conforme memorial descritivo desenvolvido pela DESENVOLVEDORA.

7.1.1 Com exceção do terreno que neste momento é custeado pelo COMPRADORES/ TERRENISTAS NÃO CUSTEADORES, O CUSTO TOTAL da obra será distribuído integralmente pelo grupo de 57 (cinquenta e sete) CONDÔMINOS CUSTEADORES da obra para implantação de todas as unidades do HOTEL, inclusive com os custos das unidades que caberão ao COMPRADOR TERRENISTA/ CONDÔMINO NÃO CUSTEADORES conforme planilha de rateio e após aprovação do projeto arquitetônico junto a Prefeitura Municipal de João Pessoa.

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

a) Despesas com intermediação imobiliária, a base de 5% (cinco por cento) para pessoa física (corretor autônomo) ou jurídica (imobiliária) e ou a DESENVOLVEDORA que intermediar a venda da fração do terreno e/ou do futuro CONDO-HOTEL aos COMPRADORES /CONDOMINOS CUSTEADORES.

b) 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.

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

d) 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;

e) 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 João Pessoa, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio, bem como outras decorrentes da execução da obra.

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

g) 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.

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

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

j) 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;

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

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

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

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

o) 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.

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

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

r) Taxa de remuneração da DESENVOLVEDORA que receberá pelo seu trabalho a título de PERMUTA 10(dez) unidades de apartamentos no empreendimento. E ainda por ser a DESENVOLVEDORA do projeto e assumir a responsabilidade por: 1) elaborar projeto arquitetônico do HOTEL, nos moldes adequados aos padrões da rede NORD HOTELS; 2) elaborar modelo econômico de viabilidade para obra em regime de incorporação a preço de custo (ou "condomínio fechado"), em conformidade com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; 3) arregimentar o grupo de condôminos custeadores responsáveis pela construção do HOTEL; 4) assessorar o desenvolvimento e coordenar a execução e conclusão da construção do HOTEL; 5) indicar aos CONDÔMINOS a construtora responsável pela obra, validando previamente o orçamento geral, o cronograma físicofinanceiro 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 Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – SRE da Câmara Brasileira 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 CONDOMINOS CUSTEADORES, com 30 (trinta) dias de antecedência, para efetuar o pagamento integral ou iniciar o pagamento parcial devido, proporcional a sua FRAÇÃO DE RATEIO, no limite de 15% ORÇAMENTO GERAL DEFINITIVO.

REMUNERAÇÃO DA CONSTRUTORA

8.1 – O(s) CONDOMINOS CUSTEADORES E NÃO CUSTEADORES celebraram com **EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, CNPJ 47.475.527/0001-36**

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 DESENVOLVEDORAS o poder de vetar qualquer deliberação contrária em assembleia;

8.2 As obras do CONDO-HOTEL serão realizadas pela **EQ EMPREEDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, CNPJ 47.475.527/0001-36** no regime de construção por administração, conforme Lei n. 4.591/64 e Lei n. 10.406/02 e esta receberá como **PAGAMENTO** pela construção do empreendimento hoteleiro, a título de **PERMUTA, 11 (onze)** unidades no hotel, estando esta unidades já incluídas no CUSTO DIRETO DE OBRA E CUSTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS PREVISTO da construção, mobília e equipamentos necessários para o funcionamento do CONDO-HOTEL. A taxa de administração para CONSTRUÇÃO DO HOTEL não confundindo-se com a taxa de DESENVOLVIMENTO DO PROJETO contida no Item 7.2, **alínea "r",** do presente contrato.

8.3 Caberá a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS 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 não excederá o percentual de até 15% (quinze por cento) do 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, até o limite de 15%.

8.5. Caso a DESENVOLVEDORA e demais fornecedores do o 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 DESENVOLVEDORA assumirá os custos que excederem a 15% (quinze por cento) dos custos previstos, desde que essa variação não decorra de caso fortuito, força maior ou fato da administração ou de governo, nem decorra de acréscimos e/ou melhorias aprovadas em assembleia pelos condôminos.

8.7. 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 ADMINITRADORA, sócia Ostenisva** receberá mensalmente a título de remuneração pela gestão financeira, administrativa e patrimonial do **EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO**, um percentual correspondente a 3(três) salários mínimos vigentes do país, devendo esta remuneração ser paga quando da distribuição dos lucros aos demais INVESTIDORES e CONDOMINOS/CUSTEADORES E NÃO CUSTEADORES, futuros sócios Participantes.

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/CONDOMINO CUSTEADOR, considerando a sua FRAÇÃO DE RATEIO foi definido tomando como base o projeto arquitetônico já pré-aprovado junto a Prefeitura Municipal de João Pessoa.

10.2 – O COMPRADOR/CONDOMINO 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/CONDOMINO CUSTEADOR.

10.5 – Os valores devidos por força deste CONTRATO serão cobradas mediante emissão de boletos bancários que serão enviados para o endereço informado pelo COMPRADOR/CONDOMINO CUSTEADOR. A falta de recebimento de boletos não exime o COMPRADOR/CONDOMINO CUSTEADOR de efetuar os pagamentos devidos, tão pouco será justificativa para atrasos nos pagamentos, considerando o débito como *querebale*.

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

10.5.2 – Nenhum pagamento poderá ser realizado pelo COMPRADOR/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO CUSTEADOR fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente a DESENVOLVEDORA, a partir de cada pagamento, delas deduzidas, cumulativamente: (i) a integralidade da comissão de corretagem 5% (cinco por cento) do preço total deste negócio); (ii) 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, escritura e registro já serem pagas pelo COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR.

12.1.2. A escritura da FRAÇÃO IDEAL relativa à participação condominial no CONDO-HOTEL, ai ensejando a respectiva unidade autônoma, poderá ser outorgada ao COMPRADOR/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO CUSTEADOR e demais condôminos.

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

12.3.1 – Caso o COMPRADOR/CONDOMINO CUSTEADOR não possa comparecer, na data devida, para assinatura das escrituras referidas nas cláusulas 12.1 e 12.3, o COMPRADOR/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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 administradora a ser oportunamente contratada pelo condomínio para viabilizar economicamente o CONDO-HOTEL, o COMPRADOR/CONDOMINO CUSTEADOR reconhece e declara, para todos os fins, **que não será imitido na posse direta da unidade autônoma** 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 João Pessoa - PB.

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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO CUSTEADOR sujeito às disposições deste CONTRATO, sujeitando-se ainda o COMPRADOR/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO 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/CONDOMINO CUSTEADOR , de atos relacionados ao negócio jurídico objeto deste CONTRATO, deverá o COMPRADOR/CONDOMINO 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 e SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA, portador do RG (SSP/PB) n. 596.379 e do CPF n. 251.855.604-44, na condição de sócios da DESENVOLVEDORA e manifestam suas respectivas anuências quanto à venda, ao COMPRADOR/CONDOMINO 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 João Pessoa - PB 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.

João Pessoa - PB, _____/_____/_____

COMPRADOR/CONDÔMINO CUSTEADOR

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA.

Testemunhas:

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

ANEXO G - TERMO DE ADESÃO A SCP

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

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 LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 47.475.527/0001-36 ("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 Cabo Branco, 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. 24 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, 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 Cabo Branco;

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 Cabo Branco, 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 de 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 Cabo Branco, 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 H - ORÇAMENTO GERAL PREVISTO DE CONSTRUÇÃO

(consta a partir da página seguinte)

HOTEL CABO BRANCO

LOCAL: AVENIDA MONSENHOR ODILON RIBEIRO COUTINHO, SETOR 06, LT.032, QD.184, CABO BRANCO, JOÃO PESSOA-PB
FONTE DE DADOS: SINAPI E COMPOSIÇÕES PINI, SEINFRA CE
RESPONSÁVEL PELO ORÇAMENTO: Eng. Jorge Guimarães

QUADRO DE RESUMO GERAL

DATA BASE: 15/07/2023

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	SS		PILOTIS		TORRE A				GERAL		TOTAL	
						TIPO (x7)		COBERTURA					
		VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%
01.001	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	R$ 1.437,50	0,10%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 3.492.115,72	40,70%	R$ 3.493.553,22	22,42%
01.001.001	Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. Topográficos, sondagem, licenças e pcmat)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 1.137.000,00	13,25%	R$ 1.137.000,00	7,30%
01.001.002	Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 126.253,65	1,47%	R$ 126.253,65	0,81%
01.001.003	Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 40.727,46	0,47%	R$ 40.727,46	0,26%
01.001.004	Manutenção canteiro/consumo	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 215.775,00	2,51%	R$ 215.775,00	1,38%
01.001.005	Controle tecnológico	R$ 1.437,50	0,10%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 7.350,00	0,09%	R$ 8.787,50	0,06%
01.001.006	Gestão de resíduos	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 53.200,00	0,62%	R$ 53.200,00	0,34%
01.001.007	Gestão da qualidade	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 24.366,00	0,28%	R$ 24.366,00	0,16%
01.001.008	Segurança do trabalho/ epi's e epc's	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 338.693,89	3,95%	R$ 338.693,89	2,17%
01.001.009	Transportes máquinas e equipamentos	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 390.884,22	4,56%	R$ 390.884,22	2,51%
01.001.010	Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 1.157.865,50	13,50%	R$ 1.157.865,50	7,43%
01.002	TRABALHOS EM TERRA	R$ 62.854,65	4,20%	R$ 1.029,44	0,10%	R$ 1.522,69	0,03%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 65.406,78	0,42%
01.003	INFRAESTRUTURA - FUNDAÇÕES	R$ 1.098.460,93	73,32%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 1.098.460,93	7,05%
01.003.001	Estacas de Contenção	R$ 455.170,60	30,38%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 455.170,60	2,92%
01.003.002	Estacas Profundas	R$ 424.298,18	28,32%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 424.298,18	2,72%
01.003.003	Fundações Diretas	R$ 218.992,15	14,62%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 218.992,15	1,41%
01.004	SUPERESTRUTURA	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 2.454.665,52	28,61%	R$ 691.936,96	4,44%
01.005	ALVENARIA DE VEDAÇÃO	R$ 15.977,22	1,07%	R$ 108.529,45	11,05%	R$ 831.879,61	13,84%	R$ 35.652,30	0,23%	R$ -	0,00%	R$ 992.038,58	6,37%
01.005.001	Alvenarias Externas	R$ 15.977,22	1,07%	R$ 52.901,80	5,39%	R$ 195.926,01	3,26%	R$ 35.652,30	0,23%	R$ -	0,00%	R$ 300.457,33	1,93%
01.005.002	Alvenarias Internas	R$ -	0,00%	R$ 55.627,65	5,66%	R$ 635.953,60	10,58%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 691.581,25	4,44%
01.006	COBERTA	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%
01.007	IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 30.731,98	2,05%	R$ 37.922,80	3,86%	R$ 47.959,80	0,80%	R$ 42.846,40	0,27%	R$ 28.814,74	0,34%	R$ 188.275,72	1,21%
01.008	REVESTIMENTOS GERAIS	R$ 26.095,50	1,74%	R$ 104.508,60	10,64%	R$ 422.732,92	7,03%	R$ 5.782,52	0,04%	R$ 707.679,06	8,25%	R$ 1.266.798,60	8,13%
01.008.001	Revest. Paredes Externas	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 707.679,06	8,25%	R$ 707.679,06	4,54%
01.008.002	Revest. Paredes Internas	R$ 26.095,50	1,74%	R$ 65.217,89	6,64%	R$ 253.280,44	4,21%	R$ 2.395,52	0,02%	R$ -	0,00%	R$ 346.989,35	2,23%
01.008.003	Revest. Forro	R$ -	0,00%	R$ 39.290,71	4,00%	R$ 169.452,48	2,82%	R$ 3.387,00	0,02%	R$ -	0,00%	R$ 212.130,19	1,36%
01.009	PINTURA	R$ 37.252,48	2,49%	R$ 30.519,05	3,11%	R$ 126.584,19	2,11%	R$ 2.552,39	0,02%	R$ 1.656,00	0,02%	R$ 198.564,09	1,27%
01.009.001	Pintura do Forro	R$ -	0,00%	R$ 8.595,05	0,88%	R$ 35.106,71	0,58%	R$ 1.985,00	0,01%	R$ -	0,00%	R$ 45.686,76	0,29%
01.009.002	Pintura Paredes Internas	R$ 13.273,20	0,89%	R$ 20.266,22	2,06%	R$ 89.311,44	1,49%	R$ -	0,00%	R$ 1.656,00	0,02%	R$ 124.506,84	0,80%
01.009.003	Pintura Paredes Externas	R$ 5.132,18	0,34%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 5.132,18	0,03%
01.009.004	Pintura em Esquadrias de Ferro e Madeira	R$ 1.354,74	0,09%	R$ 422,98	0,04%	R$ 2.166,04	0,04%	R$ 567,39	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 4.511,15	0,03%
01.009.005	Pintura dos Pisos	R$ 17.492,36	1,17%	R$ 1.234,80	0,13%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 18.727,16	0,12%
01.010	PAVIMENTAÇÃO	R$ 100.971,52	6,74%	R$ 152.719,84	15,55%	R$ 468.462,95	7,79%	R$ 53.902,20	0,35%	R$ -	0,00%	R$ 776.056,51	4,98%
01.010.001	Pavimentação Interna	R$ 100.971,52	6,74%	R$ 130.134,98	13,25%	R$ 454.701,95	7,56%	R$ 51.573,00	0,33%	R$ -	0,00%	R$ 737.381,45	4,73%
01.010.002	Pavimentação Externa	R$ -	0,00%	R$ 16.241,54	1,65%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 16.241,54	0,10%
01.010.003	Peitoril, Soleiras e Rodapés	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%
01.010.004	Paisagismo	R$ -	0,00%	R$ 6.343,32	0,65%	R$ 13.761,00	0,23%	R$ 2.329,20	0,01%	R$ -	0,00%	R$ 22.433,52	0,14%
01.011	ESQUADRIAS/FERRAGENS/VIDROS	R$ 27.096,00	1,81%	R$ 128.947,10	13,13%	R$ 991.733,87	16,49%	R$ 63.601,30	0,41%	R$ -	0,00%	R$ 1.213.283,46	7,79%
01.011.001	Esquadrias em Madeira	R$ 5.683,14	0,38%	R$ 26.496,44	2,70%	R$ 393.795,64	6,55%	R$ 1.894,38	0,01%	R$ -	0,00%	R$ 427.869,60	2,75%
01.011.002	Esquadrias em Aluminio	R$ 8.243,54	0,55%	R$ 43.744,50	4,45%	R$ 395.725,24	6,58%	R$ 54.777,21	0,35%	R$ -	0,00%	R$ 502.490,47	3,22%
01.011.003	Esquadrias em Ferro	R$ 12.657,19	0,84%	R$ 5.103,74	0,52%	R$ 25.971,33	0,43%	R$ 6.759,00	0,04%	R$ -	0,00%	R$ 52.396,47	0,34%
01.011.004	Ferragens	R$ 512,13	0,03%	R$ 53.602,42	5,46%	R$ 176.241,66	2,93%	R$ 170,71	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 230.526,92	1,48%
01.012	INSTALAÇÃO DE HIDRÁULICA	R$ 7.849,90	0,52%	R$ 14.287,58	1,45%	R$ 200.212,54	3,33%	R$ 4.402,64	0,03%	R$ 1.910,60	0,02%	R$ 228.663,26	1,47%
01.013	INSTALAÇÃO SANITÁRIA/ DRENAGEM	R$ 322,70	0,02%	R$ 17.589,95	1,79%	R$ 112.601,68	1,87%	R$ 6.036,78	0,04%	R$ 21.933,84	0,26%	R$ 158.484,95	1,02%
01.014	METAIS/LOUÇAS/BALCÕES	R$ 17.000,00	1,13%	R$ 33.972,90	3,46%	R$ 384.884,06	6,40%	R$ 24.118,81	0,15%	R$ 157.333,13	1,83%	R$ 498.534,64	3,20%
01.015	INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO	R$ 24.563,69	1,64%	R$ 22.630,07	2,30%	R$ 84.765,93	1,41%	R$ 15.990,73	0,10%	R$ 23.972,18	0,28%	R$ 171.922,60	1,10%
01.016	INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, LÓGICA, AUTOMAÇÃO, SONORIZAÇÃO	R$ 32.823,05	2,19%	R$ 71.891,20	7,32%	R$ 254.749,43	4,24%	R$ 17.931,01	0,12%	R$ 310.630,50	3,62%	R$ 738.328,59	4,74%
01.016.001	Elétrica	R$ 26.578,57	1,77%	R$ 26.176,44	2,67%	R$ 200.734,77	3,34%	R$ 9.926,32	0,06%	R$ 218.737,90	2,55%	R$ 482.154,00	3,09%
01.016.002	Telefônica/TV	R$ 3.587,71	0,24%	R$ 40.134,99	4,09%	R$ 48.395,06	0,80%	R$ 1.189,62	0,01%	R$ -	0,00%	R$ 93.307,38	0,60%
01.016.003	CABEAMENTO ESTRUTURADO	R$ 649,77	0,04%	R$ 1.082,95	0,11%	R$ -	0,00%	R$ 649,77	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 2.382,49	0,02%
01.016.004	Automação	R$ 2.007,00	0,13%	R$ 4.159,70	0,42%	R$ 5.619,60	0,09%	R$ 802,80	0,01%	R$ 89.267,60	1,04%	R$ 101.856,70	0,65%
01.016.005	Sonorização	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 50.303,40	0,32%
01.016.006	Luminárias	R$ -	0,00%	R$ 337,12	0,03%	R$ -	0,00%	R$ 5.362,50	0,03%	R$ 2.625,00	0,03%	R$ 8.324,62	0,05%
01.017	INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO	R$ 8.919,34	0,60%	R$ 41.708,58	4,25%	R$ 445.967,00	7,42%	R$ 9.195,04	0,06%	R$ -	0,00%	R$ 505.789,96	3,25%
01.018	INSTALAÇÃO DE GÁS	R$ 914,70	0,06%	R$ 2.639,77	0,27%	R$ 640,29	0,01%	R$ 6.499,14	0,04%	R$ 152,45	0,00%	R$ 10.846,35	0,07%
01.019	EQUIPAMENTOS	R$ 180,78	0,01%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 837.028,80	9,76%	R$ 837.209,58	5,37%
01.020	DIVERSOS	R$ 4.732,92	0,32%	R$ 213.079,08	21,70%	R$ 1.638.068,11	27,24%	R$ 50.770,00	0,33%	R$ 542.066,26	6,32%	R$ 2.448.716,37	15,71%
01.020.001	limpezas e obra de arte, sinalização	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 97.855,00	1,14%	R$ 97.855,00	0,63%
01.020.002	Eletrodomesticos	R$ 1.600,00	0,11%	R$ 11.195,00	1,14%	R$ 254.800,00	4,24%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 267.595,00	1,72%
01.020.003	Mobiliário	R$ 3.132,92	0,21%	R$ 3.034,08	0,31%	R$ 36.586,61	0,61%	R$ 770,00	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 43.523,61	0,28%
01.020.004	Utensílios	R$ -	0,00%	R$ 91.250,00	9,29%	R$ 63.700,00	1,06%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 154.950,00	0,99%
01.020.005	Marcenaria da Área Comum e dos Apartamentos	R$ -	0,00%	R$ 6.000,00	0,61%	R$ 588.000,00	9,78%	R$ -	0,00%	R$ 280.000,00	3,26%	R$ 874.000,00	5,61%
01.020.006	Cama, mesa e Banho	R$ -	0,00%	R$ 101.600,00	10,35%	R$ 694.981,50	11,56%	R$ 50.000,00	0,32%	R$ 25.000,00	0,29%	R$ 871.581,50	5,59%
01.020.007	capital de giro	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 139.211,26	1,62%	R$ 139.211,26	0,89%
TOTAL		R$ 1.498.184,86		R$ 981.975,41		R$ 6.012.765,07		R$ 339.281,26		R$ 8.579.958,80		R$ 15.582.871,15	
BDI		R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	-	0,00%	R$ -	0,00%
TOTAL GERAL		R$ 1.498.184,86		R$ 981.975,41		R$ 6.012.765,07		R$ 339.281,26		R$ 8.579.958,80		R$ 15.582.871,15	

ANEXO I – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

(consta a partir da página seguinte)

Ao
Cartório Eunápio Torres,
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JOÃO PESSOA /PB

EDIFÍCIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO

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

Como instituidores e proprietários, **EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, **CNPJ – 47.475.527/0001-36**, com sede à Av. Aluízio Franca 44, sala 01, bairro de Manaíra, nesta capital do estado da Paraíba, neste ato representado pelos seus sócios e administradores, **FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO,** brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 250.937.544-04, **SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA**, brasileiro, casado, empresário, domiciliado nesta Capital, portador do CPF nº. 251.855.604-44, **PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS,** brasileiro, casado, empresário, residente nesta Capital, portador do CPF nº.052.912.444-02 e/ou **NATHÁLIA CHRISTINA LACERDA ASSIS DE SALES**, brasileira, casada, empresária, residente nesta Capital, portadora do CPF:087.492.544-48, 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 0184, bairro de Cabo Branco, João Pessoa-PB, medindo 25,55 metros de comprimento, largura de fundos mede 25,56 metros de comprimento, por 30,78 metros de comprimento do lado direito e lado esquerdo mede 31,05 metros de comprimento, registrado na Matricula 156.681 do Registro Geral do 2º Oficio (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, localização Cartográfica sob nº 06.032.0184.0000.0000 (o "IMÓVEL"). No aludido IMÓVEL será edificado o **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT HOTEL CABO BRANCO,** edificação que resultará em condomínio edilício de uso exclusivamente hoteleiro, pré-aprovado pela Prefeitura da Cidade de João Pessoa, com as características descritas a seguir:

1) SUBSOLO - O pavimento subsolo é composto de 21 (vinte e uma) vagas de garagem rotativas para veículos de pequeno porte, sendo 01 (uma) delas para PCD e 01 (uma) para idoso, 01 (uma) escada de acesso ao pavimento superior, 01 (um) elevador, DML, área de shafts, área para o reservatório inferior, apoio técnico, gerador, circulação social e circulação de veículos.

2) TERRÉO – O pavimento térreo é composto de 01 (uma) unidade autônoma denominada Suíte 09, 05 (cinco) vagas de garagem rotativas para veículos de pequeno porte, 01 (uma) escada de acesso aos demais pavimentos, 02 (dois) elevadores, administração, guarda volumes, recepção, restaurante, rouparia, lavatório 1, lavatório 2, wc PCD, CPD, praça de garçom, cozinha, despensa, vestiário feminino, vestiário masculino, acesso técnico, área destinada ao lixo, área destinada ao gás, shaft, acesso

social, rampa veicular de acesso ao subsolo, solo permeável e local destinado à obra de arte.
3) PAVIMENTOS TIPO – No total teremos 07 (sete) andares de pavimentos tipo, contendo a seguinte descrição:
3.1) 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, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts, jardineira e laje impermeabilizada.
3.2) 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, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts, atrium e laje impermeabilizada.
3.3) 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, espaço multiuso, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts e laje impermeabilizada.
3.4) 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, espaço multiuso, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts e laje impermeabilizada.
3.5) 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, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts, jardineira e laje impermeabilizada.
3.6) 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, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts, atrium e laje impermeabilizada.
3.7) 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, lavanderia, 02 (duas) áreas técnicas coletivas, shafts e laje impermeabilizada.
4) COBERTURA - O pavimento cobertura é composto de 01 (uma) escada de acesso ao pavimento inferior, 02 (dois) elevadores, circulação, 01 (um) wc feminino, 01 (um) wc masculino, shaft, laje técnica, piscina, deck, rampa de acesso ao deck, jardineira, laje impermeabilizada e circulação descoberta.
5) COBERTA - Constituído de laje impermeabilizada do reservatório superior, laje impermeabilizada da edificação e barrilete.

6.0 - UNIDADES AUTÔNOMAS

6.1) A unidade autônoma identificada como Studio 101/501/109/509/301/401/309/409 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	20,4339	m²
ÁREA REAL TOTAL	50,2073	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	29,7734	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	40,1375	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010467	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	8,2296	m²

6.2) A unidade autônoma identificada como Studio 102/502/103/503/110/510/111/511/204/604/205/605/212/612/213/613/302/402/303/403/310/410/311/411/702/703/710/711 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	17,5800	m²
ÁREA REAL TOTAL	43,1951	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	25,6151	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	34,5317	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009005	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,0802	m²

6.3) A unidade autônoma identificada como Studio 104/504/112/512/304/404/312/412 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,0200	m²
ÁREA REAL TOTAL	46,7332	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	27,7132	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,3603	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009742	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,6602	m²

6.4) A unidade autônoma identificada como Studio 105//505/113/513/305/405/313/413 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,1382	m²
ÁREA REAL TOTAL	47,0237	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	27,8855	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,5924	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009803	

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,7078	m²

6.5) A unidade autônoma identificada como Studio 106/506/306/406/706 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	23,3189	m²
ÁREA REAL TOTAL	57,2959	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	33,9770	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	45,8044	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,011944	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	9,3915	m²

6.6) A unidade autônoma identificada como Studio 107 (adaptado)/507 (adaptado)/307 (adaptado)/407 (adaptado)/707 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,8948	m²
ÁREA REAL TOTAL	48,8827	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	28,9879	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	39,0786	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010190	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	8,0125	m²

6.7) A unidade autônoma identificada como Studio 108 (adaptado)/508 (adaptado)/207 (adaptado)/607 (adaptado)/308 (adaptado)/408 (adaptado)/708 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	18,3995	m²
ÁREA REAL TOTAL	45,2086	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	26,8091	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	36,1414	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009424	

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,4103	m²

6.8) A unidade autônoma identificada como Studio 114/514/314/414/714 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	18,6011	m²
ÁREA REAL TOTAL	45,7040	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	27,1029	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	36,5374	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009528	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,4915	m²

6.9) A unidade autônoma identificada como Studio 201/601/209/609 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	18,8800	m²
ÁREA REAL TOTAL	46,3892	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	27,5092	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,0853	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009671	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,6038	m²

6.10) A unidade autônoma identificada como Studio 202/602 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,3143	m²
ÁREA REAL TOTAL	47,4563	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	28,1420	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,9383	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009893	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,7787	m²

6.11) A unidade autônoma identificada como Studio 203/603 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,5709	m²
ÁREA REAL TOTAL	48,0868	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	28,5159	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	38,4424	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010024	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,8820	m²

6.12) A unidade autônoma identificada como Studio 206/606 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	25,1005	m²
ÁREA REAL TOTAL	61,6734	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	36,5729	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	49,3040	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,012857	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	10,1091	m²

6.13) A unidade autônoma identificada como Studio 208 (adaptado)/608 (adaptado) apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	20,0146	m²
ÁREA REAL TOTAL	49,1770	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	29,1624	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	39,3139	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010252	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	8,0607	m²

6.14) A unidade autônoma identificada como Studio 210/610 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,3021	m²
ÁREA REAL TOTAL	47,4264	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	28,1243	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,9144	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009887	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,7738	m²

6.15) A unidade autônoma identificada como Studio 211/611 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,5887	m²
ÁREA REAL TOTAL	48,1306	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	28,5419	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	38,4773	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010034	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,8892	m²

6.16) A unidade autônoma identificada como Studio 214/614 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	20,3646	m²
ÁREA REAL TOTAL	50,0370	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	29,6724	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	40,0014	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010431	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	8,2017	m²

6.17) A unidade autônoma identificada como Studio 701/709 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	20,4039	m²
ÁREA REAL TOTAL	50,1336	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	29,7297	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	40,0786	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,010451	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	8,2175	m²

6.18) A unidade autônoma identificada como Studio 704/712 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	18,9446	m²
ÁREA REAL TOTAL	46,5480	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	27,6034	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,2122	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009704	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,6298	m²

6.19) A unidade autônoma identificada como Studio 705/713 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	19,0628	m²
ÁREA REAL TOTAL	46,8384	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	27,7756	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	37,4443	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,009764	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	7,6774	m²

6.20) A unidade autônoma identificada como Suíte 09 apresenta as seguintes características:

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

ÁREA PRIVATIVA REAL	74,6099	m²
ÁREA REAL TOTAL	183,3208	m²
ÁREA REAL DE USO COMUM	108,7109	m²
ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	146,5534	m²
COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	0,038216	
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO	30,0486	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 deterceiros. - 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 9 9 (noventa e nove) frações ou quotas partes ideais, que corresponderão a 99 (noventa e nove) unidades autônomas, distribuídas em único bloco, composto único, de 10 (dez) pavimentos conforme descrito acima.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os INSTITUIDORES declaram, sob as penas da lei, que as aludidas 99 (noventa e nove) 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO, destinado exclusivamente à atividade de hotelaria, 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONNECT CABO BRANCO 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 1º. O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT CABO BRANCO se constitui de um condomínio edilício regulado pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), nos moldes previstos para um conjunto de edificações, conforme o artigo 8º da Lei nº 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 2º, do Código Civil, e que são insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade. Artigo 2º. 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 externasdas 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 integrantesda rede interna das unidades autônomas) das edificações do setor; os condutores de águas pluviaise 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 reservatóriosd'água das edificações do setor; dutos de insuflação e exaustão; compartimentos de medidores deágua, 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 dosetor, 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 pré-aprovado, terá algumas vagas estacionamento coletivo. Parágrafo Segundo: Observando-se as normas técnicas brasileiras, contidas na NBR, coerentemente com a classificação das Partes Comuns, as suas correspondentesáreas foram apropriadas às Unidades Autônomas como áreas de divisão proporcional entre todasas unidades. Artigo 3º. Todas as Unidades Autônomas, são partes depropriedade exclusiva integrantes do condomínio do **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT CABO BRANCO**, serão constituídas de quarto e bwc, e 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT CABO BRANCO, destina-se exclusivamente à exploraçãode atividades de natureza hoteleira, 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. Parágrafo Primeiro. Por conta da destinaçãodo 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

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EQ CONNECT CABO BRANCO 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONNECT CABO BRANCO 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. 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 CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO, 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 Condôminos 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 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 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 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. ParágrafoPrimeiro. 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 os resultados positivos decorrentes da exploração de suas Unidades Autônomas de acordo, na forma e no prazo estabelecidos no contrato firmado com a Rede Hoteleira; 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. 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 ouquaisquer 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 dasestipulações 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).

CAPÍTULO QUINTO
DOS ENCARGOS, FORMA E PROPORÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕESPARA AS DESPESAS COMUNS E EXTRAORDINÁRIAS

Artigo 14. Cada 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 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. ParágrafoSegundo. 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 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 § 2º, 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 forexigido nesta Convenção. Parágrafo Quarto. Os Condôminos presentes às Assembleias assinarão necessariamente o respectivo livro de presença; do que for deliberado, será lavrada a competenteata, 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 comela 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 votopor 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 exercíciodo 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 edeliberará 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 participarcondôminos 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) apresentaro orçamento do exercício social, que coincidirá com o ano civil; b) fazer demonstração mensal dasdespesas 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 aprovaçãodo 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 empagamento, 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 doCondomínio, 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 ounesta 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 decobrança 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 umConselho 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 doConselho Fiscal do Condomínio deverão sempre ser ocupados por Condôminos *poolistas*, membros da Sociedade em Conta de Participação (SCP) formada no Condomínio. ParágrafoSegundo. 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 deReserva, 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 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 disponibilidadedo 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 einstalações 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) 1º ano – 03% (três por cento); b) 2º ano – 5% (cinco por cento); c) 3º 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 permanecerãovigentes, 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 pelaRede 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**, 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 específico. Parágrafo Segundo. É assegurado o direito de os INSTITUIDORES ou os DESENVOLVEDORES rescindirem ocontrato 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 João Pessoa/PB, 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.

João Pessoa, 10 de maio de 2024

DECLARAÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM

Declaramos para os devidos fins que os apartamentos do **EQ Connect Hotel Cabo Branco,** situado na Rua Monsenhor Odilon Coutinho, s/nº, Lote 184, Quadra 32, Setor 06, Cabo Branco, João Pessoa - PB possui 26 (vinte e seis) 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 subsolo e térreo do Projeto Arquitetônico, descritas a seguir:

VAGA 01	Rotativa	11,5000	m²	coberta	Subsolo
VAGA 02	Rotativa	11,5000	m²	coberta	Subsolo
VAGA 03	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 04	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 05	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 06	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 07	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 08 IDOSO	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 09	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 10	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 11	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 12	Rotativa	12,6500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 13	Rotativa	12,6500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 14 PCD	Rotativa	18,5000	m²	coberta	Subsolo
VAGA 15	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 16	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 17	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 18	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 19	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 20	Rotativa	12,7500	m²	coberta	Subsolo
VAGA 21	Rotativa	17,5000	m²	coberta	Subsolo
VAGA 22	Rotativa	11,5000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 23	Rotativa	11,5000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 24	Rotativa	11,5000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 25	Rotativa	11,5000	m²	descoberta	Térreo
VAGA 26	Rotativa	11,5000	m²	descoberta	Térreo

P/ EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

FRANCISCO ANTONIO
DE ASSIS NETO
CPF/MF nº 250.937.544-
04

PAULO VICTOR
LACERDA DE ASSIS
CPF/MF nº 052.912.444-
02

SEVERINO DO RAMO
BARBOSA LIMA
CPF/MF nº 251.855.604-44

NATHALIA CHRISTINA LACERDA
ASSIS DE SALES
CPF/MF nº 087.492.544-48

ANEXO J – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED. CONNECT HOTEL CABO BRANCO

(consta a partir da página seguinte)

Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral

Oficial de Registro: Germano C Toscano de Brito

Rua Cândido Pessoa, 31 - Varadouro

Tel.: (83) 32417177 - Email: rtd@toscanodebrito.com.br - Site: www.toscanodebrito.com.br

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA EM RELAÇÃO A TERCEIROS

Nº 827073 de 20/12/2023

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **10 (dez) páginas**, foi apresentado em 19/12/2023, o qual foi protocolado sob nº 827073, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **827073** no Livro B deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral na presente data.

Apresentante
Maria Alice Rodrigues Matos

Natureza
Documento - Outros > Ata-Registro

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

Francisco Antonio de Assis Neto:250.937.544-04 (Padrão: Gov.br)
Paulo Victor Lacerda de Assis:052.912.444-02 (Padrão: Gov.br)
Severino Do Ramo Barbosa Lima:251.855.604-44 (Padrão: Gov.br)

João Pessoa, 20 de dezembro de 2023

Assinado eletronicamente

VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO
Substituto do Oficial

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:

RTDBRASIL.ORG.BR/CERTIDAOREGISTRO

e informe a chave ao lado ou utilize um leitor de qrcode.

827073

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

EQ EMPREENDIMENTOS

EQ CONNECT HOTEL

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DO ED CONNECT HOTEL CABO BRANCO, DATADO DE 10 DE NOVEMBRO DE 2023.

Às 18:30 minutos do dia 10 (DEZ) dias do mês de novembro do ano de 2023, em segunda convocação, em atendimento aos termos de convocação, e na sede da EQ EMPREENDIMENTOS LTDA, localizado à Rua Silvino Chaves 361, bairro de Manaira, João Pessoa-Pb, os abaixo assinados condôminos, proprietários e coproprietários, (doravante "CONDÔMINOS") do imóvel Lote de Terreno Próprio sob nº 0184, situado na Av. Monsenhor Odilon Coutinho, bairro de Cabo Branco, nesta capital do estado da Paraíba, imóvel este devidamente registrado na Matricula 156.681 de Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, medindo 25m,00 de largura na frente e nos fundos, por 30m,00 de comprimento de ambos os lados, com área de 750,00m², registrado na Matricula 156.681 do Registro Geral do 2º Ofício (Zona Norte) da Comarca de João Pessoa, localização Cartográfica sob nº 06.032.0184.0000.0000, porventura denominado "IMÓVEL" que por força de CONTRATO DE PERMUTA e ESCRITURA PÚBLICA feito entre a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA E OS PERMUTANTES, todos agora denominados CONDOMINOS do futuro empreendimento imobiliário do "CONDOMINIO DO ED. CONNECT HOTEL CABO BRANCO" doravante denominado de o "IMÓVEL"; reuniram-se na Rua Silvino Chaves, n. 361, Sala 07, 1º andar, Manaira, CEP 58038-420, João Pessoa - PB, às 18:30 (dezoito horas e trinta minutos), os seguintes CONDÔMINOS: 01) EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, inscrita no CNPJ nº 47.475.527/0001-36, com sede à Av. Aluizio Franca nº 44, Sala 01, bairro de Manaira, nesta capital do estado da Paraíba, pessoa jurídica de direito privado, neste ato representada, na forma de seu Contrato Social, por seu administrador, 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, Manaira, CEP 58038-182, João Pessoa - PB; Sr. SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA, brasileiro, empresário, casado, portador do RG (SSP/PB) n. 596.379 e do CPF n. 251.855.604-44, residente e domiciliado na Rua Santos Coelho Neto, n. 257, apto. apto. 1501, Manaira, CEP 58038-451, João Pessoa - PB; e Sr. PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, empresário, casado, portador do RG (SSP/PB) n. 2.898.875 e do CPF n. 052.912.444-02, residente e domiciliado na Av. Umbuzeiro 881, apto 1002, Manaira, CEP 58038-320, João Pessoa - PB, e ainda os TERRENISTAS, agora denominados CONDÔMINOS 02) ALEXEI CASTELLANOS GONZALEZ, brasileiro, empresário, carteira de identidade nº. 10.579.836, expedida pela SDS/PE em 18/04/2017, onde consta o CPF/MF nº. 011.544.884-54, filho de Tomas Castellanos Diaz e de Carmen Gonzalez Zamora, nascido aos 22 de março de 1971, endereço eletrônico: alexeigonzalez02@gmail.com, divorciado conforme certidão do assento nº. 8.583, às folhas 001, do Livro B-019, do Cartório do Registro Civil da comarca de Camaragibe/PE, expedida em 14/06/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

domiciliado na Rua Infante Dom Henrique, nº. 800, apto 602, Bairro Tambaú – CEP 58039-151, nesta cidade de João Pessoa/PB, 03 - ARTHUR SANTOS ARAUJO DE MELO, brasileiro, servidor público federal, carteira nacional de habilitação nº. 04562677846, expedida pelo Detran/PB em 07/01/2019, com validade até 04/01/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 2934944, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 075.423.024-42, filho de Zelio Araujo de Melo e de Josefa Virgilia Santos de Melo, nascido aos 16 de março de 1986, sem endereço eletrônico, solteiro conforme certidão do assento nº. 41.601, às folhas 092, do Livro A-039, do 3º Cartório do Registro Civil da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 25/08/1986, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Brasilino Alves da Nobrega, nº. 100, Bairro Valentina – CEP 58064-250, nesta cidade de João Pessoa/PB,; 04 - FLAVIO BARRETO PAIVA, brasileiro, dentista, carteira nacional de habilitação nº. 02868671520, expedida pelo Detran/SP em 30/04/2018, com validade até 30/04/2023, onde consta a carteira de identidade nº. 288600, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 144.190.174-49, filho de Orlando da Fonseca Paiva e de Maria Vitoria da Alianca Barreto Paiva, nascido aos 04 de junho de 1958, endereço eletrônico: flbapa@hotmail.com, solteiro conforme certidão do assento nº. 20.478, às folhas 064, do Livro A-037, do 2º Serviço Registral Vieira de Mello da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 11/05/2021, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Rua Ministro Gastão Mesquita, nº. 250, apto 205, Bairro Perdizes – CEP 05012-010, na cidade de São Paulo/SP, 05 - KLEBER DE ALBUQUERQUE GONDIM, brasileiro, industriário, carteira nacional de habilitação nº. 00599898223, expedida pelo Detran/PB em 21/01/2019, com validade até 18/01/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 2360814, expedida pela SSP/PE, e o CPF/MF nº. 179.716.244-68, filho de Martinho Cabral Gondim e de Zenayde de Albuquerque Gondim, nascido aos 26 de julho de 1959, endereço eletrônico: kagondim@hotmail.com, separado judicialmente conforme certidão do assento nº. 2.175, às folhas 190, do Livro B-Aux.004, do Cartório de Registro Civil da comarca de Olinda/PE, expedida em 31/10/2007, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Monteiro da Franca, nº. 954, apto 801, Bairro Manaira – CEP 58038-320, nesta cidade de João Pessoa/PB, 06 - JAISA NÓBREGA DE LIMA, brasileira, professora, carteira de identidade nº. 1.015.107, expedida pela SSDS/PB em 16/12/2014, onde consta o CPF/MF nº. 649.461.004-82, filha de Jayme Ouriques de Lima e de Helena Isa da Nóbrega Lima, nascida aos 20 de outubro de 1966, endereço eletrônico: jaisalima@hotmail.com, divorciada conforme certidão do assento nº. 28.390, às folhas 222, do Livro E-069, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 13/10/2011, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Avenida Cairu, nº. 386, apto 403, Edifício Visconde de Cairú, Bairro Cabo Branco – CEP 58045-100, nesta cidade de João Pessoa/PB; 07 - JOSÉ VLADEMIR QUEIROGA DA COSTA BARROS, brasileiro,

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

contador, carteira de identidade nº. 1374137, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 839.994.184-00,endereço eletrônico: vlademir.queiroga@ceacetb.com.br, e sua esposa GIOVANNA ALVES DE MENEZES BARROS, casados, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. 1.398.248, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 690.103.584-53, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Nicolau Porto, nº. 281, apto 304, Bairro Manaíra, nesta cidade de João Pessoa/PB e ainda SEVERINO JOSÉ DE MENEZES NETO, brasileiro, carteira de identidade nº. 1.897.452, expedida pela SDS/PE em 29/10/2012, onde consta o CPF/MF nº. 252.155.904-00, filho de José Guido de Menezes e de Luiza Alves de Menezes, nascido aos 16 de agosto de 1960, sem endereço eletrônico, e sua esposa REGINA DE SÁ SARMENTO, casados em 25/01/1989, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 25.928, às folhas 012, do Livro B-050, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 26/01/1989, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. 636.982, expedida pela SSDS/PB em 24/09/2012, onde consta o CPF/MF nº. 299.408.184-91, filha de José Sarmento Junior e de Guiomar de Sá Sarmento, nascida aos 14 de outubro de 1960, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Pernambuco, nº. 309, Bairro dos Estados – CEP 58030-240, nesta cidade de João Pessoa/PB; 08 - MARIA CRISTINA D'ABRIL MERBACH, brasileira, cirurgiã dentista, carteira nacional de habilitação nº. 02546523278, expedida pelo Detran/PB em 27/09/2017, onde consta a carteira de identidade nº. 6086860, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. 035.550.788-95, filha de Fernando Pinheiro Merbach e de Dirce Aparecida D'abril Merbach, nascida aos 04 de novembro de 1957, endereço eletrônico: memerbach@hotmail.com, solteira conforme certidão do assento nº. 219.360, às folhas 218, do Livro A-237, do Registro Civil do 18º Subdistrito da comarca de Bela Vista, São Paulo/SP, expedida em 17/11/1957, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada na Rua da Aurora, nº. 201, apto 408, Miramar – CEP 58043-270, nesta cidade de João Pessoa/PB; 09 - MARIA EDELCIDES GONDIM DE VASCONCELOS, brasileira, carteira nacional de habilitação nº. 02273272107, expedida pelo Detran/PB em 31/10/2018, com validade até 31/10/2023, onde consta a carteira de identidade nº. 297680, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 139.229.394-49, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 19 de março de 1956, endereço eletrônico: edelcides@uol.com.br, solteira conforme certidão do assento nº. 11.549, fls. 012, livro A-047, do Cartório do Registro Civil da comarca de Areia/PB, expedida em 20/07/2016, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliada à Avenida Cabo Branco, nº. 2672, bloco A, apto 401, Cabo Branco – CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB; 10 - MARÍLIA FRASSINETE BERNARDO FORMIGA BRECKENFELD, brasileira, empresária, carteira de identidade nº. 1.478.737, expedida pela SSDS/PB em 16/09/2009, onde consta o CPF/MF nº. 768.840.404-59, filha

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

de Mário Formiga Maciel e de Frassinete Bernardo Formiga, nascida aos 03 de maio de 1972, endereço eletrônico: marilia@construtoraeverest.com.br, casada com WAGNER ANTONIO ALEXANDRE BRECKENFELD, em 22/10/1999, sob o regime da completa e absoluta separação de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 37.649, às folhas 033, do Livro B-091, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 24/11/2011, sendo ele brasileiro, carteira de identidade nº. 359.698, expedida pela SSP/PB em 16/12/1991, onde consta o CPF/MF nº. 207.621.354-68, filho de Antônio Breckenfeld Dantas e de Antônia Cavalcanti Alexandre Breckenfeld, nascido aos 23 de julho de 1959, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Antônio Lira, nº. 111, apto 304, Bairro Tambaú – CEP 58039-050, nesta cidade de João Pessoa/PB; 11 - PAULA FRASSINETTI VASCONCELOS DE MEDEIROS, brasileira, médica, carteira de identidade de médico nº. 003028, expedida pelo CRM/PB em 12/05/2017, onde consta a carteira de identidade nº. 227.458, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 151.393.104-06, filha de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascida aos 25 de abril de 1954, endereço eletrônico: paulafvmedeiros@gmail.com, e seu esposo JOSÉ HAMURABI NÓBREGA DE MEDEIROS, casados em 14/02/1980, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 7.035, às folhas 456, do Livro B-013, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 14/02/1980, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ele brasileiro, carteira nacional de habilitação nº. 02074140500, expedida pelo Detran/PB em 30/12/2022, com validade até 28/12/2025, onde consta a carteira de identidade nº. 163556, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 059.609.914-20, filho de Moacyr Medeiros e de Edi Nobrega Medeiros, nascido aos 15 de novembro de 1951, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Caroca, nº. 61, Bairro Universitário – CEP 58429-120, na cidade de Campina Grande/PB; 12 - PAULO GUILHERME GONDIM DE VASCONCELOS, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. 01107006297, expedida pelo Detran/PB em 14/10/2019, com validade até 11/10/2024, onde consta a carteira de identidade nº. 581399, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 299.452.324-87, filho de Jose Pereira de Vasconcelos e de Anarlete Gondim de Vasconcelos, nascido aos 18 de fevereiro de 1960, endereço eletrônico: paipaulo26@gmail.com, divorciado conforme certidão do assento nº. 12.204, fls. 104, livro B-Aux.030, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 15/10/2003, ora apresentada, declara sob as penas da lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, e, ainda, não manter convivência análoga a união estável, residente e domiciliado na Avenida Cabo Branco, nº. 2672, bloco B, apto 102, Bairro Cabo Branco – CEP 58045-010, nesta cidade de João Pessoa/PB; 13 - RICARDO NOGUEIRA PAIVA, brasileiro, arquiteto, carteira nacional de habilitação nº. 01711538693, expedida pelo Detran/PB em 21/12/2021, com validade até 15/12/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2646781, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 045.811.624-67, filho de Claudio Barreto Paiva e de Geisa Helena Nogueira Paiva, nascido aos 24 de janeiro de 1983, sem endereço eletrônico, e sua esposa

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

MAYSA TOLENTINO BARREIRO NOGUEIRA, casados em 20/12/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 18.198, às folhas 098, do Livro B-Aux.060, do Cartório Azevêdo Bastos, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 29/12/2008, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação nº. 02045950503, expedida pelo Detran/PB em 20/06/2018, onde consta a carteira de identidade nº. 2674124, expedida pela SSDS/PB, e o CPF/MF nº. 046.173.974-77, filha de Paulo Roberto Barreiro Fonseca e de Terezinha de Jesus Tolentino Barreiro, nascida aos 20 de julho de 1983, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Rua Manoel Gualberto, nº. 66, apto 1801, Bairro Miramar – CEP 58043-150, nesta cidade de João Pessoa/PB; 14 - STREAM BRAZIL CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ nº. 18.184.448/0001-78, sediada na Rua Ferreira Viana, nº. 40, Cob 01, Parte Flamengo – CEP 22210-040, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Paraíba – JUCEP, em 12/11/2014 sob o Número de Identificação do Registro de Empresas – NIRE 33209864564, endereço eletrônico: mtavares@mtavaresconsultoria.com.br, representada por seu sócio/administrador: RAFFAELE MANNA, italiano, casado, carteira de identidade de estrangeiro nº: V771840-J, expedida pela CGPI/DIREX/DPF em 15/03/2018, inscrito no CPF/MF nº. 751.329.581-68, filho de Amedeo Manna e de Maria Rosaria Costagliola, nascido aos 21 de maio de 1965, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado na Rua Santa Clara, nº. 08, apto 203,Copacabana – CEP 22041-012, na cidade de Rio de Janeiro/RJ; 15 - VANESSA RESENDE GONÇALVES, brasileira, jornalista, Carteira Nacional de Habilitação nº. 00235864826, expedida pelo Detran/DF em 03/11/2022, com validade até 03/11/2032, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1919566, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 899.523.401-68, filha de José Gonçalves Araújo e de Jovelina Resende Gonçalves, nascida aos 19 de setembro de 1979, endereço eletrônico: marvan.familia@gmail.com, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 10/01/2014, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão do Assento nº. 37.722, às folhas 221, do Livro B-106, do Cartório Marcelo Ribas, 1º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas e Registro de Títulos e Documentos da comarca de Brasília/DF, expedida em 10/01/2014, ora apresentada, declarando sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, bem como que os recursos são originários frutos do trabalho, nos termos do art. 1.659, II, do CC/2002, excluindo, portanto, do regime de casamento vigente e como INTERVENIENTE NECESSÁRIO MARCIO JOSE TOLEDO PINTO, brasileiro, servidor público, Carteira Nacional de Habilitação nº. 01449778717, expedida pelo Detran/DF em 26/06/2022, com validade até 22/06/2027, onde consta a Carteira de Identidade nº. 1.793.235, expedida pela SSP/DF, e o CPF/MF nº. 094.161.658-40, filho de José Pereira Pinto e de Nadir Marcondes de Toledo Pinto, nascido aos 04 de agosto de 1967, endereço eletrônico: dr.marciotoledo@gmail.com.br, residentes e domiciliados na Rodovia BR-020, KM12, Condomínio Alto da Boa Vista, Quadra 200, Conjunto 02, Casa 21, Sobradinho, Distrito Federal. CEP: 73.130-238,; 16 - CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº.

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

01689255224, expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2173580, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 024.396.884-10, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, endereço eletrônico: cassio@promedmatcirurgicos.com, e sua esposa JUCIARIA ARAUJO SOBRINHO, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, com registro em 12/01/2010, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 5.608, às folhas 008, do Livro B-Aux.026, do Cartório Lima Gomes, 13º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais da comarca de João Pessoa/PB, expedida em 12/01/2010, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira nacional de habilitação nº. 01853804834, expedida pelo Detran/PB em 13/05/2021, com validade até 12/05/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2215122, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 008.450.074-32, filha de Benedito Farias de Sousa e de Terezinha Gomes de Araújo, nascida aos 04 de abril de 1978, sem endereço eletrônico, residentes e domiciliados na Avenida Governador Antônio da Silva Mariz, nº. 600, Portal do Sol – CEP 58046-518, nesta cidade de João Pessoa/PB; 17 - TULIO GONDIM CABRAL SARINHO, brasileiro, empresário, carteira nacional de habilitação nº. 01689296914, expedida pelo Detran/PB em 29/07/2021, com validade até 26/07/2031, onde consta a carteira de identidade nº. 2173630, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 024.429.024-51, filho de Guilherme Travassos Sarinho e de Vera Lucia Gondim Cabral Sarinho, nascido aos 26 de fevereiro de 1977, endereço eletrônico: tulio@promedmatcirurgicos.com, e sua esposa DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, carteira de identidade nº. 1.827.623, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF nº. 010.058.774-75, residentes e domiciliados no Lote 191, da quadra F, Condomínio Bosque das Orquídeas, Portal do Sol, nesta cidade de João Pessoa/PB; 18 - CASSIO GONDIM CABRAL SARINHO e sua esposa JUCIARIA ARAUJO SOBRINHO, e, TULIO GONDIM CABRAL SARINHO e sua esposa DENIZE CRUZ CABRAL SARINHO, todos ante qualificados; 19 - ALTAIR SEBASTIÃO XAVIER, brasileiro, engenheiro mecânico, carteira nacional de habilitação nº. 05043165677, expedida pelo Detran/SP em 18/02/2021, com validade até 18/02/2026, onde consta a carteira de identidade nº. 18267650, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. 099.710.968-89, filho de Laercio Sebastião Xavier e de Severina Dionizio Xavier, nascido aos 02 de outubro de 1970, endereço eletrônico: altair.xavier@schindler.com, e sua esposa ROBERTA FELIX DE SOUSA XAVIER, casados em 12/08/2000, sob o regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão do assento nº. 28.750, às folhas 007, do Livro B-097, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito de Lapa da comarca de São Paulo/SP, expedida em 22/08/2022, ora apresentada, declara sob as penas da Lei, de que seu conteúdo permanece inalterado, sendo ela brasileira, técnica em processamento de dados, carteira nacional de habilitação nº. 05400148128, expedida pelo Detran/SP em 08/08/2022, com validade até 08/08/2027, onde consta a carteira de identidade nº. 18138705, expedida pela SSP/SP, e o CPF/MF nº. 148.402.168-19, filha de Jose Martins de Sousa e de Isaura Felix dos Santos de Sousa, nascida aos 09 de

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

EQ EMPREENDIMENTOS

EQ CONNECT HOTEL

novembro de 1971, endereço eletrônico: robsfelix@yahoo.com.br, residentes e domiciliados na Rua Capote Valente, n°. 671, apto 1704, Pinheiros – CEP 05409-002, na cidade de São Paulo/SP ; e, 20 - TORBES MARCIUS NOBREGA GAMBARRA, brasileiro, aposentado, carteira nacional de habilitação n°. 00710522529, expedida pelo Detran/PB em 09/11/2022, com validade até 29/10/2027, onde consta a carteira de identidade n°. 226721, expedida pela SSP/PB, e o CPF/MF n°. 086.483.014-91, filho de Joao Leite Gambarra e de Maria de Lourdes de Nobrega Gambarra, nascido aos 20 de julho de 1954, sem endereço eletrônico, divorciado conforme certidão do assento n°. 19.114, fls. 395, livro B-037, do Cartório Azevêdo Bastos, 1° Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas comarca de João Pessoa/PB, expedida em 31/03/1993; todos estes neste ato representados pelo seu legítimo PROCURADOR, Sr. FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO, conforme Instrumento de Procuração Pública labrado no Sétimo Tabelionato de Notas de João Pessoa, datado de 18/04/2023, doravante denominados de "CONDOMINOS".

(A) Deu-se por aberta a ASSEMBLÉIA, 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 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 "CONNECT HOTEL CABO BRANCO, desenvolvido e projetado e a ser construído pela EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, conforme é do conhecimento prévio de todos os presentes, qual seja: ; (C) Em seguida, o Sr. FRANCISCO ANTÔNIO DE ASSIS NETO fez uma breve exposição sobre o mercado imobiliário local e expôs as principais caracteristicas do empreendimento "CONNECT HOTEL CABO BRANCO", a ser construído regime de condomínio edilício sob a modalidade de "condo-hotel", conforme legislação aplicável e projetos pré-aprovados perante os órgãos competentes, ficando consignado que, no "condo-hotel", 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. Ato contínuo, restou esclarecido que o regimento interno do CONDOMÍNIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO 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 CONNECT HOTEL CABO BRANCO, 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 CONNECT HOTEL CABO BRANCO, 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

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

regularmente constituído o CONDOMÍNIO DO ED CONNECT HOTEL CABO BRANCO, 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 CONNECT HOTEL CABO BRANCO, observado o disposto pelo item "G" desta ata de ASSEMBLÉIA. (F) Dando continuidade aos trabalhos, os CONDÔMINOS deram início à escolha e votação dos membros para composição da COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO, 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 nesta capital, (ii) o cargo de "SUB-SÍNDICO" será exercido pelo Sr. SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA, brasileiro, empresário, casado, portador do RG (SSP/PB) n. 596.379 e do CPF n. 251.855.604-44, residente nesta capital, e (iii) o outro cargo de "SUB-SÍNDICO" será exercido pelo Sr. PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS, brasileiro, empresário, solteiro, portador do RG (SSP/PB) n. 2.898.875 e do CPF n. 052.912.444-02, residente e domiciliado nesta capital de João Pessoa - PB, restando ainda consignado que nenhuma remuneração será devida aos membros da COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO CONNECTO HOTEL CABO BRANCO 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 CABO BRANCO, 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 CONNECT HOTEL CABO BRANCO, nos termos do artigo 4º, II, da IN-RFB n. 1.470/2014 e alterações posteriores; (iv) representar o CONDOMINIO DO ED CONNECT HOTEL CABO BRANCO 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 CONNECT HOTEL CABO BRANCO, (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 CONNECT HOTEL CABO BRANCO ; (vii) representar o CONDOMÍNIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO 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

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

registro, administração e representação do CONDOMÍNIO CONNECT HOTEL CABO BRANCO 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 ASSEMBLÉIA, a EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA, apresentou um breve resumo do empreendimentos que será construído assim descrito:

I) o projeto arquitetônico pré-aprvado pela Prefeitura de João Pessoa, (o "PROJETO ARQUITETÔNICO"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao CONDÔMINO, para detalhada análise, contemplou um HOTEL com 99 (noventa e nove) unidades (os "APARTAMENTOS"), todos compulsoriamente integrantes do *pool* hoteleiro;

O HOTEL, portanto, será composto por 99 (noventa e nove) APARTAMENTOS, assim classificados:

a) 20 (vinte) 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) 10 (dez) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da DESENVOLVEDORA, COMO PAGAMENTO pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

c) 11 (onze) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA encarregada pela construção do empreendimento hoteleiro; (cópia de contrato em anexo).

d) 01 (uma) unidade de APARTAMENTO NÃO CUSTEADOR, esta de titularidade do CORRETOR DE IMOVEIS EDUARDO FIGUEIREDO pela intermediação imobiliária na compra dos terrenos junto aos PERMUTANTES TERRENISTAS;

e) 57(cinquenta e sete) unidades de APARTAMENTOS CUSTEADORES responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento 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$ 16.500.000,00 (dezesseis milhoes e quinhentos mil reais), com data base para fins de atualização pelo INCC de 01/10/2023, 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. No mais, restou consignado que Toda a documentação necessária para a regularização do CONDOMÍNIO, tais como

Registro Nº **827073** **20/12/2023**

Protocolo nº 827073 de 19/12/2023: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia em relação a terceiros sob nº 827073 em 20/12/2023 deste Toscano de Brito Serviço Notarial e Registral. Assinado digitalmente por VINICIUS AZEVEDO TOSCANO DE BRITO - Substituto do Oficial.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça	Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 62,50	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 18,43	R$ 11,50	R$ 1,00	R$ 3,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 96,56

EQ EMPREENDIMENTOS

EQ CONNECT HOTEL

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 ASSEMBLÉIA 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.

João Pessoa, 10 de novembro de 2023

gov.br Documento assinado digitalmente FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO Data: 18/12/2023 18:51:45-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

gov.br Documento assinado digitalmente PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS Data: 18/12/2023 19:12:03-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

gov.br Documento assinado digitalmente FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO Data: 18/12/2023 18:24:21-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO

gov.br Documento assinado digitalmente PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS Data: 18/12/2023 19:11:45-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

PAULO VICTOR LACERDA DE ASSIS

gov.br Documento assinado digitalmente SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA Data: 18/12/2023 11:56:58-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

SEVERINO DO RAMO BARBOSA LIMA

gov.br Documento assinado digitalmente FRANCISCO ANTONIO DE ASSIS NETO Data: 18/12/2023 09:30:10-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

DEMAIS CONDOMINOS AQUI REPRESENTADOS PELO PROCURADOR.

ANEXO K – ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRA

(consta a partir da página seguinte)

ESTUDO DE VIABILIDADE MERCADOLÓGICA ECONÔMICA E FINANCEIRA

CONNECT CABO BRANCO
JOÃO PESSOA-PB

EQ EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA

Novembro - 2023

SUMÁRIO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Introdução..... 03
- Nota de Apoio.....07
- Tendências e Perspectivas Econômicas 08
- João Pessoa - Informações Gerais..... 11
- Localização e acesso..... 26
- Análise do Mercado Hoteleiro 28
- Projeção do Mercado Hoteleiro..... 35
- O Empreendimento..... 41
- Projeções de Resultados Hoteleiros e Índices Econômico-Financeiros para o Investidor do Hotel.....49
- Considerações finais..... 56

INTRODUÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O presente estudo de viabilidade econômico-financeira foi elaborado durante o período de agosto de 2023 a outubro de 2023 ("Estudo de Viabilidade") e teve como objetivo a avaliação do projeto hoteleiro CONNECT CABO BRANCO ("Empreendimento"), localizado no município de João Pessoa, Estado da Paraíba.
- 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 do EKONOMY, 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 do EKONOMY junto aos agentes envolvidos.

INTRODUÇÃO

@2023 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, o 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

@2023 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

@2023 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, o Ekonomy não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.
- O EKONOMY: (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

@2023 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

@2023 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 2023 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 3,7% no primeiro semestre de 2023 (comparado com o mesmo período do ano anterior), acumulando a oitava alta consecutiva do índice nos últimos oito trimestres, e a décima quinta variação positiva desde o início de 2019.
- 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 outubro de 2023*, o mercado projeta um crescimento do produto nacional próximo a 3% para este ano, e quase 2% para 2024.

***Fonte**: https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2023 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 outubro de 2023**, a entidade reajustou para cima sua projeção de expansão do produto brasileiro neste ano e em 2024, apontando crescimento de 3,1% ainda este ano, o que coloca o país como a 9° maior economia 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 7,8% no trimestre encerrado em agosto, melhor índice desde fevereiro de 2015. Esse redução da taxa de desocupação é bastante expressiva pois, quando comparado com o mesmo trimestre de 2021, a queda de mais de 6 pontos percentuais no intervalo de dois ano, 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, quase 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/REO.

TENDÊNCIAS E PERSPECTIVAS ECONÔMICAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Quando se observa os dados da inflação, o Brasil também tem apresentado dados animadores. Apesar do ano de 2022 ter ultrapassado 5,8%, o indicador oficial de inflação do Brasil, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), tem apresentado uma trajetória de queda nos últimos meses, recuando mais de 5 pontos percentuais deste o início do ano.
- As projeções para 2023 estão em queda livre, devido a trajetória de redução do índice oficial no país. De acordo com o mesmo Boletim Focus citado anteriormente***, a expectativa do mercado é que a inflação feche o ano na casa dos 4,6% dentro do intervalo da Meta de Inflação do Banco Central, e algo próximo de 4% para 2024, 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 baixos níveis de preço para os próximos anos.

******Fonte***: https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231020.pdf

JOÃO PESSOA - PB

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



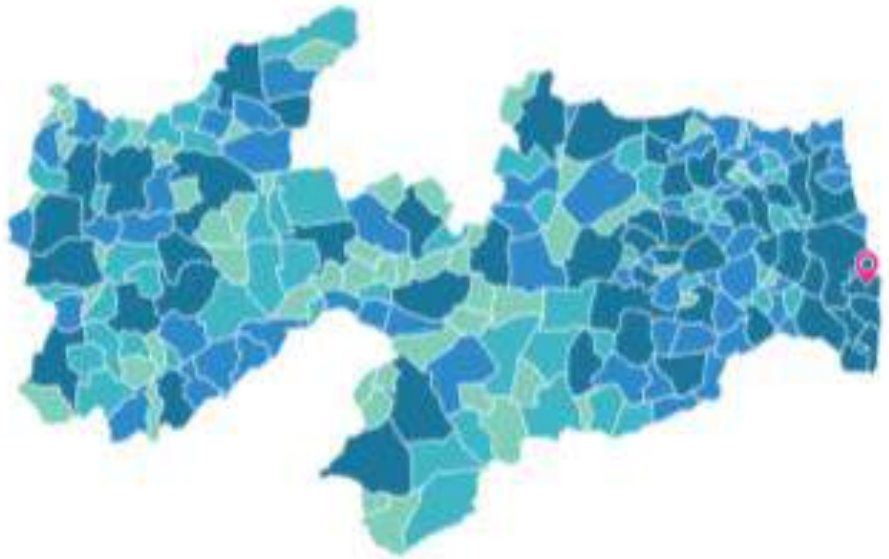
Letreiro João Pessoa - Praia de Tambaú
Fonte: Google Imagens

INFORMAÇÕES GERAIS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

TERRITÓRIO	
Área da unidade territorial [2022]	210,044 km²
POPULAÇÃO	
População no último censo [2022]	833.932 pessoas
Densidade demográfica [2022]	3.970,27 habitante por quilômetro quadrado
ECONOMIA	
PIB per capita [2020]	25.402,17 R$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	66,1 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,763

Fonte: IBGE (2023)



Hierarquia urbana [2018]	Capital Regional A (2A) - Município i...
Região de Influência [2018]	Arranjo Populacional do Recife/PE - Metrópole (1C)
Região intermediária [2021]	João Pessoa

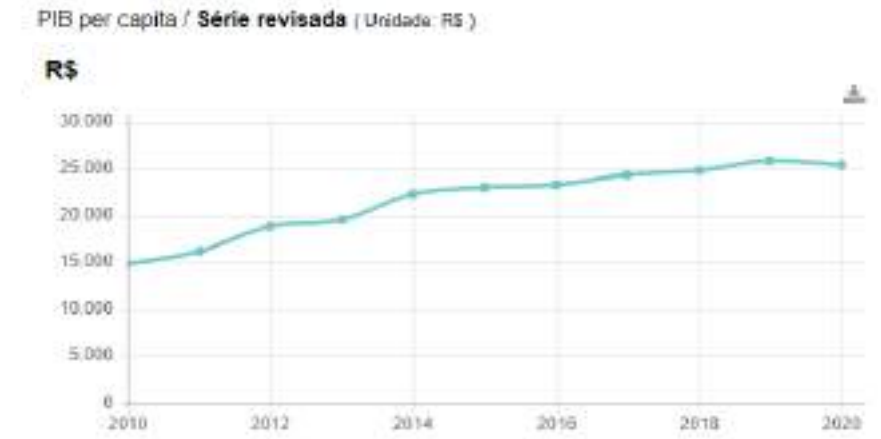
Fonte: IBGE (2023)

ECONOMIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de João Pessoa apresenta um crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) levemente superior as cidades do mesmo porte nacional, com uma taxa média de avanço de 9% entre 2010 e 2020.
- João Pessoa é a cidade com maior participação econômica no Estado. De acordo com os microdados do IBGE, a capital paraibana representa mais de 30% das riquezas produzidas no estado.
- O setor econômico de maior peso na capital é o serviço, com participação de 59,8% 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 tem apresentado grandes resultados na economia local. Estudos preliminares da Secretaria de Turismo do município estima que setor tenha movimentado cerca de R$ 80 milhões em negócios e investimentos na capital no último ano (***Daniel Rodrigues, Sec. de Turismo de João Pessoa***).





Fonte: IBGE (2023)

ECONOMIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Distrito Industrial de João Pessoa é uma área reservada para a instalações de indústrias e fábricas de diferentes segmentos, bem como locais de armazenamento e distribuição de produtos.
- Localiza-se na Região Sudoeste da capital, a instalação do Distrito Industrial às margens da BR 101 se deveu a sua localização estratégica, o que facilita o escoamento para o Porto de Cabedelo e aos demais mercados dos Estados vizinhos como Recife e Natal.
- Graças a essa área industrial, a região tem uma arrecadação elevada de tributos e contribuições sociais comparadas ao restante da cidade.
- Empresas de renome internacional estão instaladas na localidade, como Ambev, Coca-Cola, Coteminas, Deca, Cerâmica Elisabeth, Gráfica Santa Marta, Martins e outras.



Fonte: Google Imagens

ECONOMIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O **Porto de Cabedelo (João Pessoa)** é um porto situado na margem direita do estuário do Rio Paraíba, em frente à Ilha da Restinga, na parte noroeste da cidade de Cabedelo, próximo ao Forte de Santa Catarina, na Região Metropolitana de João Pessoa.
- Com uma área de influência que abrange os estados da Paraíba, Pernambuco e Rio Grande do Norte, tem a administração exercida atualmente pela Companhia Docas do Estado da Paraíba (Docas-PB), empresa pertencente ao Governo do Estado.
- Por meio dos **Ministérios da Infraestrutura e da Economia**, o **Porto de Cabedelo** se tornou a primeira área portuária do país 100% regularizada. Com o processo, os valores arrecadados estão sendo reinvestidos no próprio porto, que desde 2021 movimentou 1.319.129 milhão de toneladas de gêneros como combustíveis, grãos e petcoke (produto sólido resultante da destilação do petróleo).



Porto de Cabedelo - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Farol do Cabo Branco é o principal ponto turístico de João Pessoa. Localizado sobre uma falésia na praia de Cabo Branco, no bairro de mesmo nome. Situa-se cerca de 800 metros ao norte da Ponta do Seixas.
- Com uma torre triangular em concreto, três projeções pontiagudas em forma de asa a 3,5 m do chão, o farol é pintado de branco com uma faixa horizontal preta logo acima das asas. O Farol do Cabo Branco é conhecido por marcar "o ponto mais oriental das Américas“ e um dos mais importantes e visitados cartões Postais da Capital Paraibana.
- É por conta do ponto mais oriental das Américas que João Pessoa é conhecida por ser a cidade do país “onde o sol nasce primeiro”.



Farol do Cabo Branco - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O Centro Histórico de João Pessoa é outra área de destaque no turismo da cidade.
- São tombados 37 hectares de área e estimadas cerca de 700 edificações, além de ruas, praças e parques históricos que integrem esse conjunto, compreendendo a maior parte dos bairros do Varadouro e do Centro da cidade.
- Suas edificações compõem um cenário de diferentes estilos e épocas cheio de sobrados, praças, casarios coloniais e igrejas seculares, sendo considerado o principal acervo arquitetônico da Paraíba, relatando as diversas fases da história local, e um dos maiores e mais importantes sítios históricos do Brasil.
- Um dos mais importantes complexos barrocos do país, o conjunto arquitetônico de São Francisco, atrai estudiosos e turistas do Brasil e também de outros países. A Paixão de Cristo é contada nos painéis frontais, formados por delicados azulejos brancos e azuis. Totalmente recuperado, o conjunto de São Francisco foi transformado em Centro Cultural, aberto a oficinas e exposições.



Centro Histórico de João Pessoa - Fonte: Google imagens.



Centro Cultural São Francisco - Fonte: Google imagens.

ATRATIVOS TURÍSTICOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Cartão-postal de João Pessoa, o Parque Solon de Lucena é uma das mais belas expressões paisagísticas da capital. Com traçado original do paisagista Burle Marx, os jardins preservam exemplares de pau-d'arco, bambus e belas palmeiras imperiais que acompanham o desenho do lago central.
- São 35 mil metros quadrados de passeios pavimentados e ligados às quatro entradas do Parque. O local conta com 12 praças, ciclovia, pista de cooper, pista de skate com padrão internacional, área para esportes radicais, com slackline, parede de escalada e um deck disponível gratuitamente para festas e eventos. Além disso, são 14 quiosques divididos em sete baterias, todas com banheiros públicos.
- A tranquilidade da orla de João Pessoa traz a sensação de um pacato balneário. A infraestrutura, entretanto, nos faz lembrar que estamos em uma capital de um Estado à beira-mar, com praias que oferecem quiosques organizados e areias limpas, além de piscinas naturais como Picãozinho, que é uma formação de recifes, que fica localizado a cerca de 1500 metros da praia de Tambaú



Parque da Lagoa - Fonte: Google imagens.



Picãozinho Praia de Tambaú - Fonte: Google imagens.

JOÃO PESSOA EM DESTAQUE NACIONAL

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA





João Pessoa está entre os destinos mais procurados por turistas

Da Redação com Secom/JP
Publicado em 12/10/2023 às 10:38

Valorize o jornalismo profissional e compartilhe informação de qualidade!

João Pessoa é o 3º destino mais procurado do Brasil e registra crescimento de 145,10% nas reservas da rede hoteleira



Agência de viagens coloca João Pessoa como 2º destino mais procurado no pós-pandemia

Secom/PB
Publicado em 29/06/2020 às 20:43

Fonte: Portal Correio, Revista Azul, Booking, Paraíba Total e Prefeitura de João Pessoa

- João Pessoa tem se tornado uma das capitais 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 84 da Revista Azul, da Azul Linhas Aéreas (2ª vez, nova capa em set/23);

II. A agência de viagens Hotel Urbano (HURB) apontou João Pessoa como a 2º destino mais desejado pelos turistas no Brasil no pós-Covid;

III. Decolar divulga lista com principais destinos no Brasil e João Pessoa fica entre os Top 10;

IV. João Pessoa fica em 3º no ranking dos destinos mais procurados para o réveillon.

AEROPORTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Movimentação Aeroportuária (Passageiros)	
Aeroporto Internacional Castro Pinto (João Pessoa-PB)	
Ano	Número de Passageiros
2010	902499
2011	1.134.650
2012	1.231.184
2013	1.222.177
2014	1.314.217
2015	1.445.676
2016	1.401.501
2017	1.375.742
2018	1.418.263
2019	1.342.757
2020	752.950
2021	1.025.110
2022	1.231.689

- A cidade é servida pelo Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto — localizado na cidade limítrofe de Bayeux, dentro da região metropolitana e distante 13 km do centro. O aeroporto tem atualmente 20 voos diários, das companhias aéreas: LATAM Linhas Aéreas, GOL Linhas Aéreas e Azul Linhas Aéreas.
- O Aeroporto de João Pessoa compõe o Bloco Nordeste junto com outros cinco aeroportos regionais (Recife, Maceió, Aracaju, Campina Grande e Juazeiro do Norte), que foi concedido à iniciativa privada em leilão realizado no dia 15 de março de 2019, pelos próximos 30 anos, conforme contrato de concessão assinado com a Agência Nacional de Aviação Civil (Anac).
- A vencedora do certame foi a Aena Desarrollo Internacional, que desde o dia 24 de fevereiro de 2020, passou a ser a gestora do aeroporto, conforme previa o plano de transição operacional (PTO), a empresa está investindo R$ 269 milhões ao longo desses anos.
- Desde 2011 que a movimentação do Aeroporto Internacional de João Pessoa passa de 1 milhão passageiros, com exceção de 2020 (ano da pandemia do Covid-19). De 2011 a 2019 a média anual de movimento de passageiros é de quase 1 milhão 300 mil passageiros.

Fonte: Infraero (2023).

AEROPORTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Governo do Estado da Paraíba anunciou, por meio da Empresa Paraibana de Turismo (PBTur), no dia 10 de novembro 2022, a retomada do voo internacional direto da capital paraibana para Buenos Aires, capital da Argentina, podendo variar entre Rosário, Mendoza, Buenos Aires e Córdoba, a depender do interesse dos agentes de viagens.
- Ao todo, 550 agentes de viagens participaram do roadshow, organizado pela GOL Linhas Aéreas, que está retomando os voos na alta temporada de 2023, aos sábados.
- O primeiro voo direto entre João Pessoa e Buenos Aires ocorreu no dia 01 de julho de 2023.
- De acordo com as agências de viagens, João Pessoa tem sido uma cidade muito procurada pelos argentinos por ser considerada bastante tranquila, muito hospitaleira, além de possuir uma excelente rede hoteleira, sendo ampliada e melhorada.



Fonte: Redes Sociais Governo da Paraíba.

FLUXO TURÍSTICO EM JOÃO PESSOA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

FLUXO GLOBAL DO TURISMO NA CIDADE DE JOÃO PESSOA - VALOR ESTIMADO

MÊS/ANO	2017	2018	2019	2020	2021	2022
JANEIRO	146.877	149.606	153.466	158.148	128.890	136.892
FEVEREIRO	93.288	98.940	100.344	104.880	94.654	99.652
MARÇO	98.882	103.052	108.126	-	44.580	106.960
ABRIL	96.540	93.788	96.790	-	46.512	102.084
MAIO	87.100	81.004	84.202	-	66.506	89.863
JUNHO	94.300	92.728	94.208	-	71.174	92.212
JULHO	114.952	121.412	116.352	-	109.044	116.908
AGOSTO	92.964	93.986	98.874	-	91.890	103.352
SETEMBRO	101.004	102.032	103.336	-	106.824	106.982
OUTUBRO	108.926	106.544	109.490	-	118.934	113.158
NOVEMBRO	99.200	102.038	100.818	86.252	110.210	115.458
DEZEMBRO	108.600	114.180	112.968	93.880	114.600	114.950
ANUAL	1.242.633	1.259.310	1.278.974	443.160	1.103.818	1.298.471

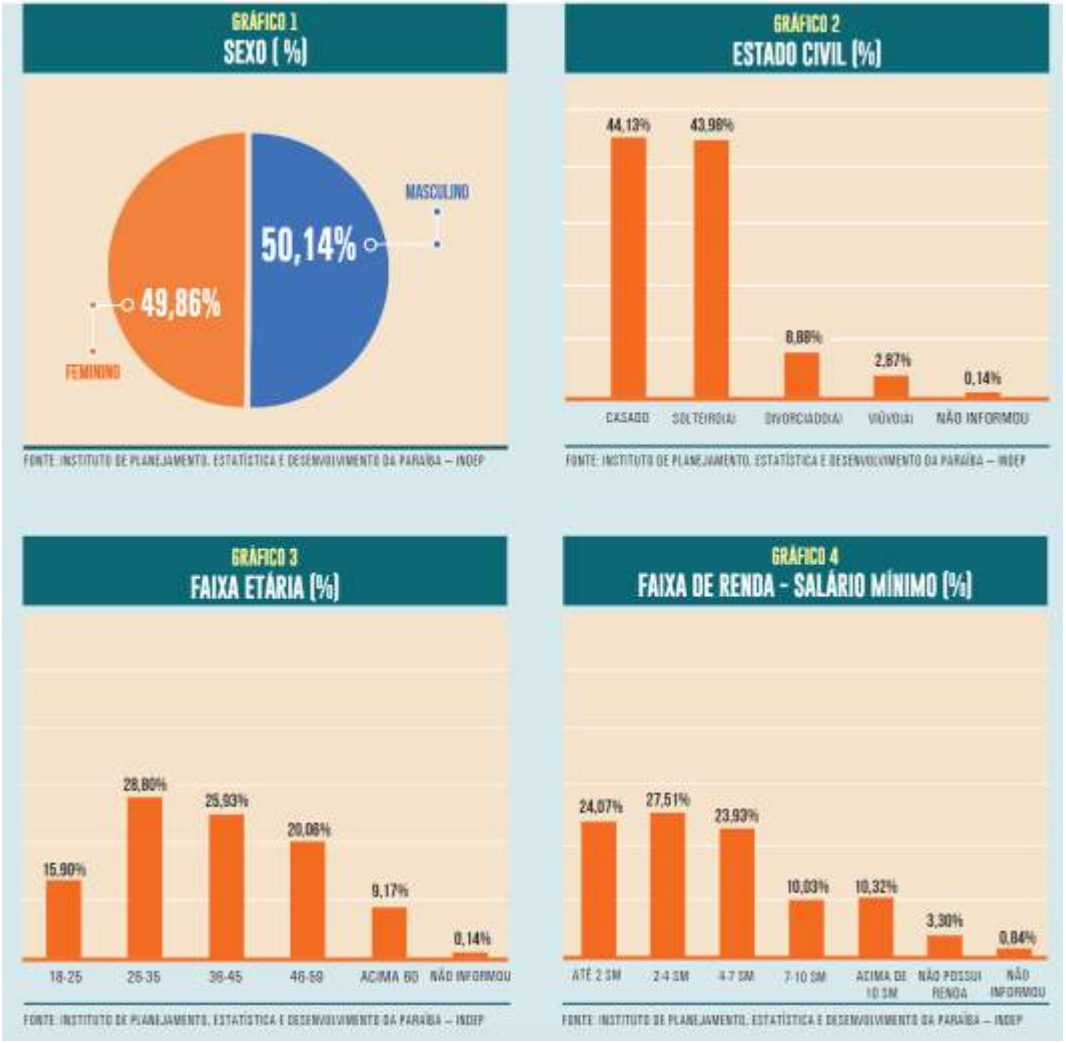
Fonte: Empresa Paraibana de Turismo - PBTUR (2023).

- De acordo com os dados da Pesquisa Anual do Desempenho do Turismo na Região Metropolitana de João Pessoa realizada desde 2006 pelo Instituto de Planejamento, Estatística e Desenvolvimento da Paraíba (INDEP) publicada em 2023, o fluxo de turistas em João Pessoa tem apresentado resultados significativos.
- Com base nos dados da Empresa Paraibana de Turismo (PBTUR), houve um crescimento no fluxo de turistas na capital de 2017 até 2022, com destaque para os meses da primavera-verão, setembro à janeiro, com os de maiores movimentações, há única exceção ficou por conta do ano de 2020 (ano da pandemia do Covid-19), que não houve informações sobre o fluxo turístico na cidade.

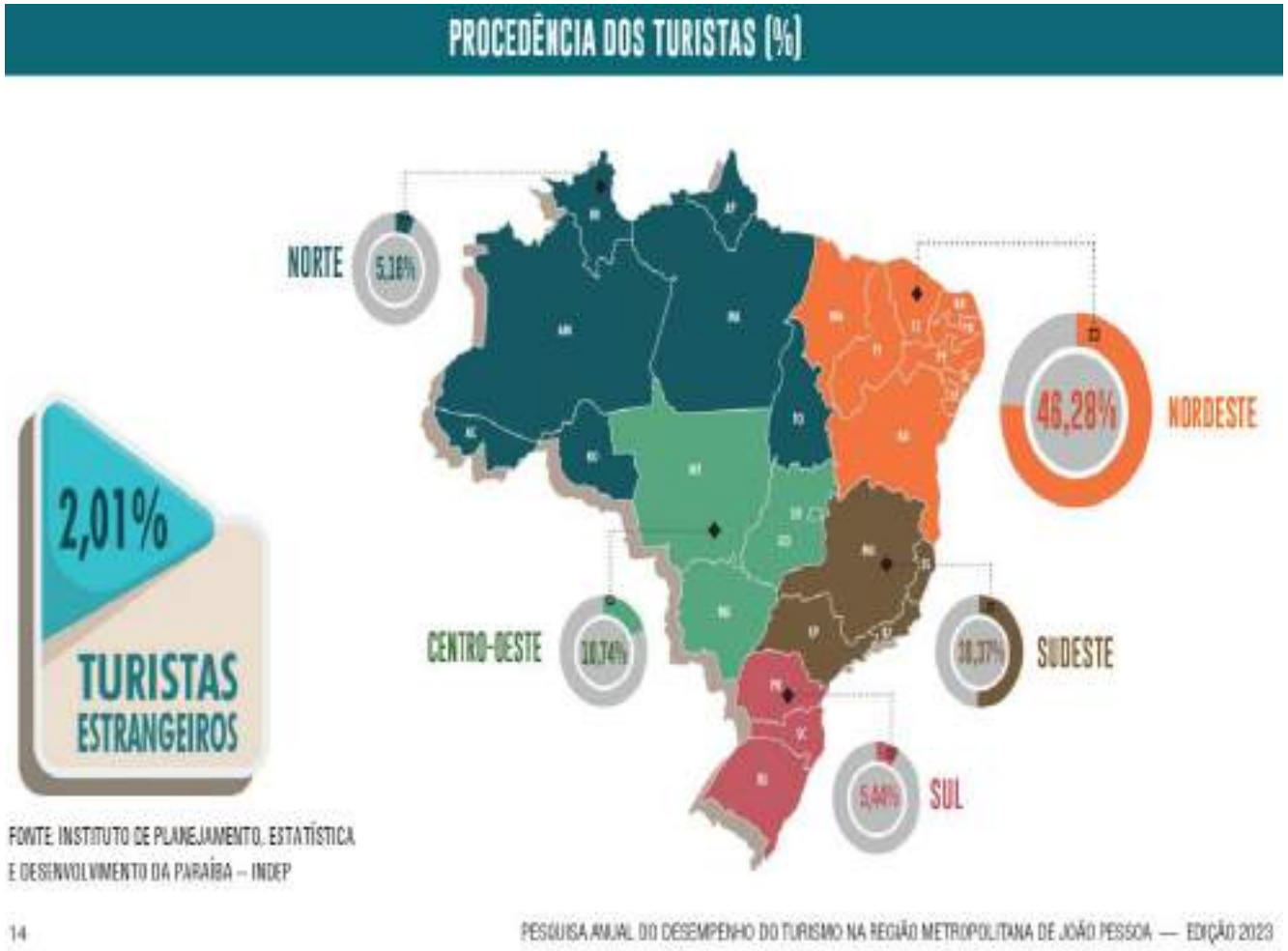
PERFIL DO TURISTA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Ainda de acordo com a pesquisa do INDEP, é possível observar que a há um equilíbrio entre os sexos na parcela dos turistas em João Pessoa, em que 49,86% são do sexo feminino e 50,14% é do público masculino. (Gráfico 1)
- Com relação ao estado civil dos visitantes da capital percebe-se quase 90% deles são casados (44,13%) e/ou solteiros (43,98%). (Gráfico 2)
- No tocante a faixa etária, não há uma parcela predominante, a maior parte dos turistas tem idade distintas entre 26 e 59 anos. (Gráfico 3)
- A maioria parte dos visitantes da capital tem renda de até sete salários mínimos, representando 75% do total. (Gráfico 4)



PROCEDÊNCIA DO TURISTA



- Com base nos dados da pesquisa do INDEP, é possível enxergar que a maior parte dos turistas que visita João Pessoa é da Região Nordeste (46,28%), com destaque para os Estados vizinhos, Pernambuco (20,74%) e Rio Grande do Norte (14,55%), em seguida aparece Bahia (8,05%).
- Em relação ao segunda maior origem dos visitantes, a Região Sudeste (30,37%), destacam-se São Paulo (50%) e Rio de Janeiro (25%).
- As demais regiões do país representam menos de 22% do total de turistas em João Pessoa, Centro-Oeste (10,74%), Sul (5,44) e Norte (5,16%).
- O turista estrangeiro representa apenas 2,01% do total de visitantes.

LOCALIZAÇÃO – CIDADES PRÓXIMAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Earth (2023).

- O município de João Pessoa está localizado no Estado da Paraíba e é banhado pelo Oceano Atlântico. Distante 132 km de Campina Grande, e 188,8 km de Natal e 119,4 km de Recife.
- A região metropolitana de João Pessoa é composta por importantes cidades para o estado da Paraíba como Cabedelo (onde está localizado o porto), Bayeux, Santa Rita e Conde.
- As principais rodovias que dão acesso à João Pessoa são BR-101 - Rodovia Governador Mario Covas, BR-203 – Rodovia Transamazônica e PB-008, que liga João Pessoa ao munícipio de Conde, passando pela rola litorânea.

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Earth (2023).

LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O empreendimento está localizado na Av. Av. Monsenhor Odilon Coutinho (vermelho), no final e uma das maiores avenidas da cidade, a Beira-Rio, na divisa entre os bairros de Cabo Branco e Tambaú.
- Cabo Branco é um bairro nobre da Zona Leste da cidade de João Pessoa. O bairro se localiza na costa central pessoense, ao sul o Ponto mais Oriental da Américas (Barreira do Cabo Branco) e ao norte o bairro de Tambaú onde estão localizados o Busto de Tamandaré, o Mercado de Artesanato e a "Feirinha", uma praça com restaurantes de culinária regional que foi totalmente revitalizada.



Fonte: Google Earth (2023).

OFERTA HOTELEIRA – JOÃO PESSOA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de se identificar a oferta hoteleira da cidade de João Pessoa, foram utilizados: web sites especializados e pesquisa "in loco". No total foram identificados 32 empreendimentos, totalizando 2.859 unidades habitacionais com média de diária média variando de R$ 349,56 (*single*) a R$ 521,91 (*double*).
- Grande parte dos hotéis da oferta hoteleira foi introduzido nos últimos dez anos, o que caracteriza João Pessoa como uma cidade com atividade hoteleira recente e em desenvolvimento.
- Dessa forma, a oferta hoteleira é composta por redes internacionais como Atlantica Hotels, Best Western e nacionais, Intercity Hotéis, Nord Hotéis, Bristol Hotels, Littoral Hotéis & Flats e Laguna Hotéis, além de hotéis independentes, que somam cerca de 1/3 da hotelaria local.
- Na próxima página será apresentada a relação dos empreendimentos.

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA HOTELEIRA					
ABERTURA	HOTEL	Uhs	OPERADORA	SGL (R$)	DBL (R$)
1989	Sesc Cabo Branco	60	Fecomércio	312	432
1993	Xênius Hotel	54	Independente	337	412
1994	Littoral Tambaú Flat	100	Littoral	299	375
1996	Best Western Hotel Caiçara	111	Best Western	333	365
1996	Nobile Hotel Royal	54	Nobile	342	425
1999	Hardman Praia	120	Independente	310	427
1999	Annamar	60	Independente	260	337
2000	Netuanah Praia	49	Independente	239	345
2001	Village Confort	69	Village	243	347
2003	Ambassador	65	Independente	254	340
2004	Village Premium	81	Village	320	457
2005	Bristol	50	Bristol	342	519
2005	Littoral Express	36	Littoral	354	384
2006	Nord Class Tambaú	127	Nord	208	346
2007	Ibis Hotel	101	Ibis	270	375
2008	Littoral Hotel	110	Littoral	229	343
2008	Verdegreen	140	Independente	453	679
2008	Quality Solmar	79	Atlantica	225	421
2010	Nord Green Sunset	52	Nord	324	523
2011	Nord Class Cabo Branco	82	Nord	230	456
2013	Cabo Branco Atlântico	96	Independente	377	603
2013	Laguna Praia Hotel	84	Laguna	490	793
2014	Nord Luxxor Cabo Branco	129	Nord	296	646
2015	Nord Sapucaia	85	Nord	359	498
2016	Intercity Premium	140	Intercity	199	697
2017	Hplus Hotel	88	Independente	253	458
2018	Slavieiro Hotel	79	Slavieiro Hotéis	226	370
2018	LS Hotel	46	Independente	593	690
2019	Quality Suites	104	Atlantica	718	959
2019	Nord Connect	100	Nord	321	498
2020	Oceana Atlantico Hotel	185	Atlantica	465	728
2022	Ba'ra Hotel	123	Independente	1005	1453
TOTAL	**32**	**2859**		349,56	521,91

Fonte: Pesquisa direta e web sites de reservas de quartos-Booking, Trivago e TripAdvisor (2023).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2023 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 22 empreendimentos como possíveis concorrentes do hotel em estudo, totalizando 1.889 unidades habitacionais com diária média variando de R$ 320,64 (*single*) a R$ 465,59 (*double*).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL					
ABERTURA	**HOTEL**	**Uhs**	**OPERADORA**	**SGL (R$)**	**DBL (R$)**
1989	Sesc Cabo Branco	60	Fecomércio	312	432
1993	Xênius Hotel	54	Independente	337	412
1994	Littoral Tambaú Flat	100	Littoral	299	375
1996	Nobile Hotel Royal	54	Nobile	342	425
1999	Annamar	60	Independente	260	337
2000	Netuanah Praia	49	Independente	239	345
2003	Ambassador	65	Independente	254	340
2005	Bristol	50	Bristol	342	519
2006	Nord Class Tambaú	127	Nord	208	346
2007	Ibis Hotel	101	Ibis	270	375
2008	Littoral Hotel	110	Littoral	229	343
2008	Quality Solmar	79	Atlantica	225	421
2010	Nord Green Sunset	52	Nord	324	523
2011	Nord Class Cabo Branco	82	Nord	230	456
2013	Cabo Branco Atlântico	96	Independente	377	603
2013	Laguna Praia Hotel	84	Laguna	490	793
2014	Nord Luxxor Cabo Branco	129	Nord	296	646
2015	Nord Sapucaia	85	Nord	359	498
2017	Hplus Hotel	88	Independente	253	458
2018	Slavieiro Hotel	79	Slavieiro Hotéis	226	370
2019	Nord Connect	100	Nord	321	498
2020	Oceana Atlantico Hotel	185	Atlantica	465	728
TOTAL	**22**	**1889**		302,64	465,59

Fonte: Classificação feita a partir de parâmetro nos sites de busca - Booking,, Trivago e TripAdvisor (2023).

OFERTA HOTELEIRA REFERENCIAL

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Cabo Branco Atlântico



Netuanah



Littoral Hotel



Nord Luxxor Cabo Branco



Sesc Cabo Branco



Sunrise Blue Suítes

Fonte: Google Imagens

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Marinas Praia Flats



Nord Easy Green Sunset



Blue Sunset Home Service



Aram Beach



Nord Easy Ondas do Atlântico



Nobile Suítes

Fonte: Google Imagens

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Nord Luxxor Tambaú



Nord Easy Imperial Suítes



Quality Suítes



Littoral Gold Flat



Hplus Beach



Village Premium

Fonte: Google Imagens

ANÁLISE DO MERCADO HOTELEIRO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Slavieiro Hotel



Hotel do Mar



Ba'ra Hotel



Slavieiro Hotel



VOA Ambassador Flat



Xenius

Fonte: Google Imagens

OFERTA HOTELEIRA FUTURA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

OFERTA FUTURA		
ABERTURA	**HOTEL**	**UHs**
2024	Hotel Tambaú	173
2024	Beach Home	63
2025	Holanda Gold Hotel	107
2026	Bio Hotel	79
2027	Tauá Hotel Convention	700
TOTAL	**5**	**1.122**

- Após pesquisa via *web* e com *players* do mercado foi identificada a abertura de cinco empreendimentos na região de João Pessoa.
- Tendo em vista o posicionamento que cada hotel pretende assumir, para o estudo em questão, somente o Holanda Gold Hotel e o Beach Home serão considerados nas projeções de oferta futura. Ao mesmo tempo, tendo em vista o desenvolvimento da hotelaria de João Pessoa, será adicionada entrada de segurança com 188 unidades habitacionais.

DEMANDA HOTELEIRA

@2023 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 João Pessoa viveu momentos saudáveis nos últimos anos:
- A ocupação segue o padrão de negócios durante a semana, com taxas entre 70% e 90%. Nos finais de semana, há redução na ocupação, com taxas de aproximadamente 50% e 65%. O período de maior ocupação é entre as Terças e Quintas Feiras com média de 1,3 hóspedes por apartamento;
- Tendo em vista os atrativos naturais e históricas presentes na cidade, há significativa demanda de lazer nos períodos de férias escolares e feriados prolongados. Proporcionando ao mercado hoteleiro dois públicos diferenciados: o de lazer e o de negócios;
- O público de negócios tem origem, principalmente, em São Paulo, Brasília e Rio de Janeiro e utiliza o aeroporto como principal meio para chegar à cidade. Permanece, em média, 3 ou 4 noites – tornando de terça a quinta-feira os dias com maiores ocupações;
- O público de lazer origina-se, principalmente, em Pernambuco e Rio Grande do Norte, Estados vizinhos ao da Paraíba e com fácil acesso, e utilizam veículo próprio para fazer a viagem. No geral são famílias com um ou dois filhos, que visitam a cidade no período de férias escolares, feriados prolongados e finais de semana;
- Os meses que apresentam maiores taxas de ocupação são, historicamente, janeiro e julho, enquanto os de menores ocupação são abril e junho.

MERCADO DE EVENTOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- João Pessoa está passando por um momento de progresso e desenvolvimento desde a inauguração do Centro de Convenções Poeta Ronaldo Cunha Lima. Foi projetado para ser um dos mais modernos do país, 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.
- Sua estrutura é composta por 4 prédios principais: a Torre do Mirante, o Pavilhão de Feiras e Exposições, o Pavilhão de Congressos e Convenções e o Teatro Pedra do Reino. É um dos locais de eventos mais moderno e sofisticado da América Latina, com 48.676 m². Está localizado na rodovia PB 008, KM 5 - Pólo Ecoturístico do Cabo Branc.



Fonte: Google Imagens.

PARQUE AQUÁTICO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Na mesma região do Centro de Convenções Poeta Ronaldo Cunha Lima, no Polo Turístico do Cabo Branco, está sendo construído o Acquaí Parks, do grupos Airy Hotels & Leisoure. Com investimento estimado em R$ 700 milhões, dois quais R$ 200 milhões serão investidos no parque aquático.
- Além do parque aquático, o empreendimento conta ainda com a construção do Tauá Hotel Convention com 700 HU's com previsão de entrega em 2027.

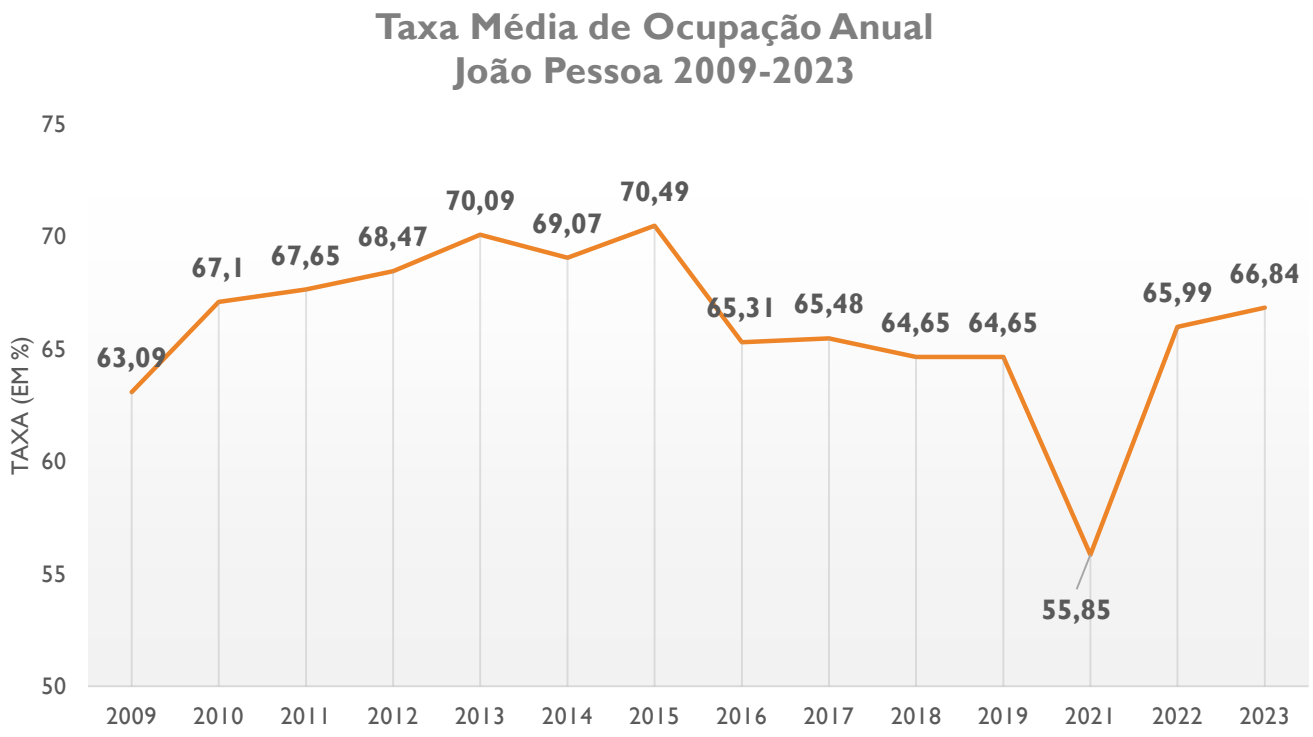


Fonte: Governo da Paraíba (2023).

PERFORMANCE HOTELEIRA DE 2009 A 2023

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de analisar o desenvolvimento do mercado hoteleiro de João Pessoa nos últimos anos, dados históricos de sua ocupação estão aqui representados.



Fonte: Empresa Paraibana de Turismo (PBTur) - Dados até agostos de 2023.
Nota: *Os dados de 2020 não foram informados pela PBTur.*

PERFORMANCE HOTELEIRA DE 2009 A 2023

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A fim de entender o comportamento do mercado hoteleiro ao longo do ano e o impacto de cada mês no resultado anual, apresenta-se a ocupação mensal de João Pessoa entre janeiro de 2009 e setembro de 2023.
- É possível observar que a média da cidade não foi inferior à 50% em nenhum dos meses.

Nota: *Os dados de 2020 não foram informados pela PBTur.*

Taxa de Ocupação - %													
Mês	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021	2022	2023
JAN	88,37	84,64	85,88	87,48	87,21	85,78	80,11	77,68	83,60	87,69	70,66	77,40	81,83
FEV	68,03	63,54	67,47	69,07	69,25	72,56	65,41	60,49	65,82	66,51	60,50	68,29	68,37
MAR	66,91	65,42	66,48	70,47	72,34	77,42	62,92	63,16	65,15	69,34	28,22	68,69	69,51
ABR	61,29	61,63	65,59	64,23	64,47	69,29	56,95	59,05	56,58	57,09	26,70	65,46	63,75
MAI	54,07	55,01	57,57	61,39	61,04	65,60	54,11	57,73	51,06	51,15	38,23	56,21	58,04
JUN	61,13	59,12	62,39	64,81	50,35	67,27	59,22	57,16	53,95	53,07	40,25	53,98	57,63
JUL	71,82	73,48	74,53	75,78	67,50	73,03	70,38	66,07	68,86	65,56	60,90	69,25	69,98
AGO	61,75	62,20	63,06	61,63	63,72	62,70	62,12	58,45	56,54	60,92	56,28	65,52	65,37
SET	70,31	74,84	68,87	68,69	70,77	68,93	71,71	65,81	65,87	65,39	71,28	68,57	
OUT	67,43	72,50	70,29	74,45	76,84	72,77	70,15	73,60	66,29	69,82	73,85	70,15	
NOV	68,60	68,74	70,92	72,92	76,72	70,77	69,71	77,60	73,69	66,24	72,22	70,47	
DEZ	65,28	70,23	68,98	69,68	68,75	60,38	60,90	68,77	68,38	62,92	68,89	63,27	
Anual	**67,10**	**67,65**	**68,47**	**70,09**	**69,07**	**70,49**	**65,31**	**65,48**	**64,67**	**64,65**	**55,85**	**66,46**	**66,84**

Fonte: Empresa Paraibana de Turismo (PBTur) - Dados até agosto de 2023.

O EMPREENDIMENTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- A EQ EMPREENDIMENTOS atua no mercado da construção civil há 15 anos.
- Tem como foco de atuação a construção de empreendimentos verticais de alto padrão.
- A empresa já entregou 10 empreendimentos residenciais. E inaugurou em 2019 o Connect Hotel Tambaú, o primeiro Hotel Coworking do Nordeste.
- Atualmente a Construtora possui 4 obras em andamento simultaneamente e três projetos para serem lançados até o primeiro semestre de 2024.
- A EQ EMPREENDIMENTOS já entregou mais de 700 unidades habitacionais e 93 quartos de hotel.

O EMPREENDIMENTO

@2023 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 Cabo Branco

A NORD HOTEIS

@2023 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

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

LOCALIZAÇÃO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: Google Imagens.

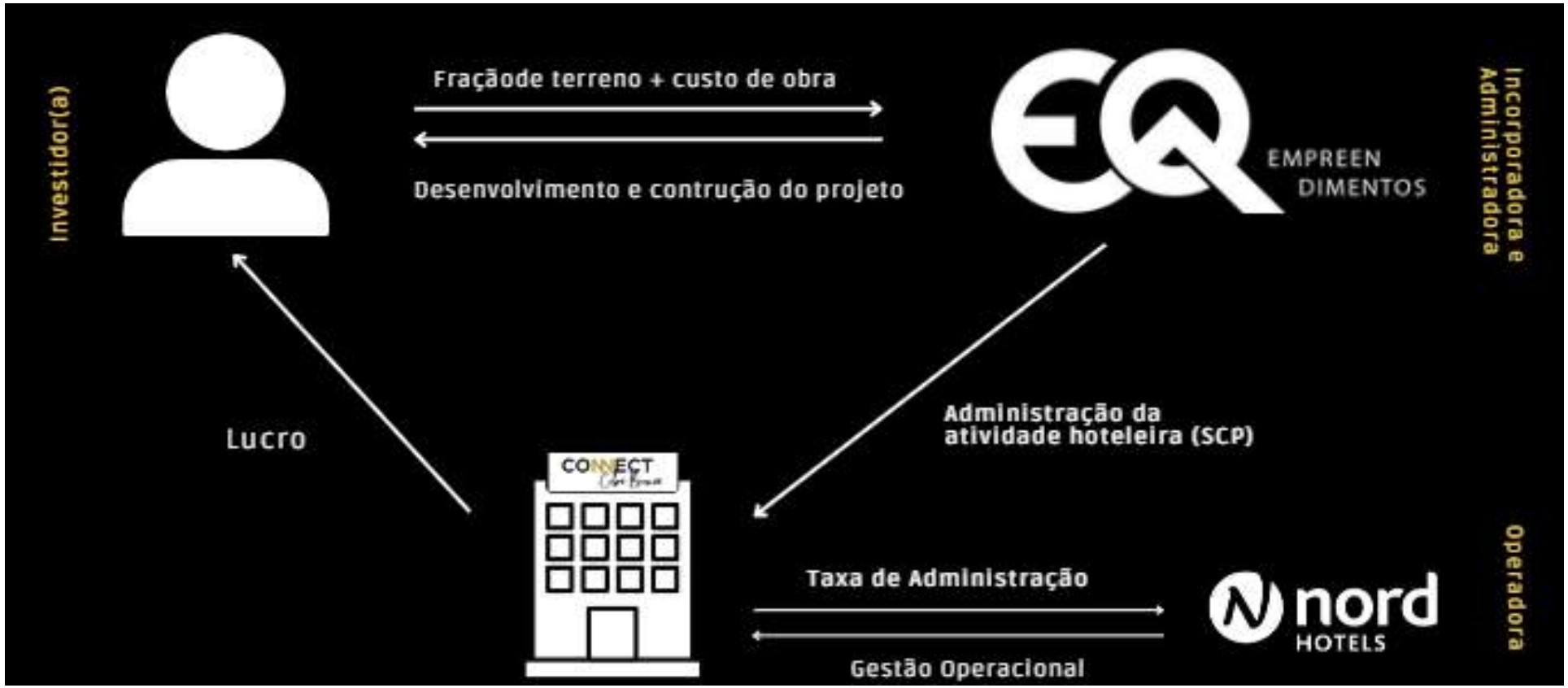
DISTÂNCIA DO HOTEL ATÉ OS PRINCIPAIS PONTOS TURÍSTICOS



Fonte: Google Imagens.

MODELO DE NEGÓCIOS

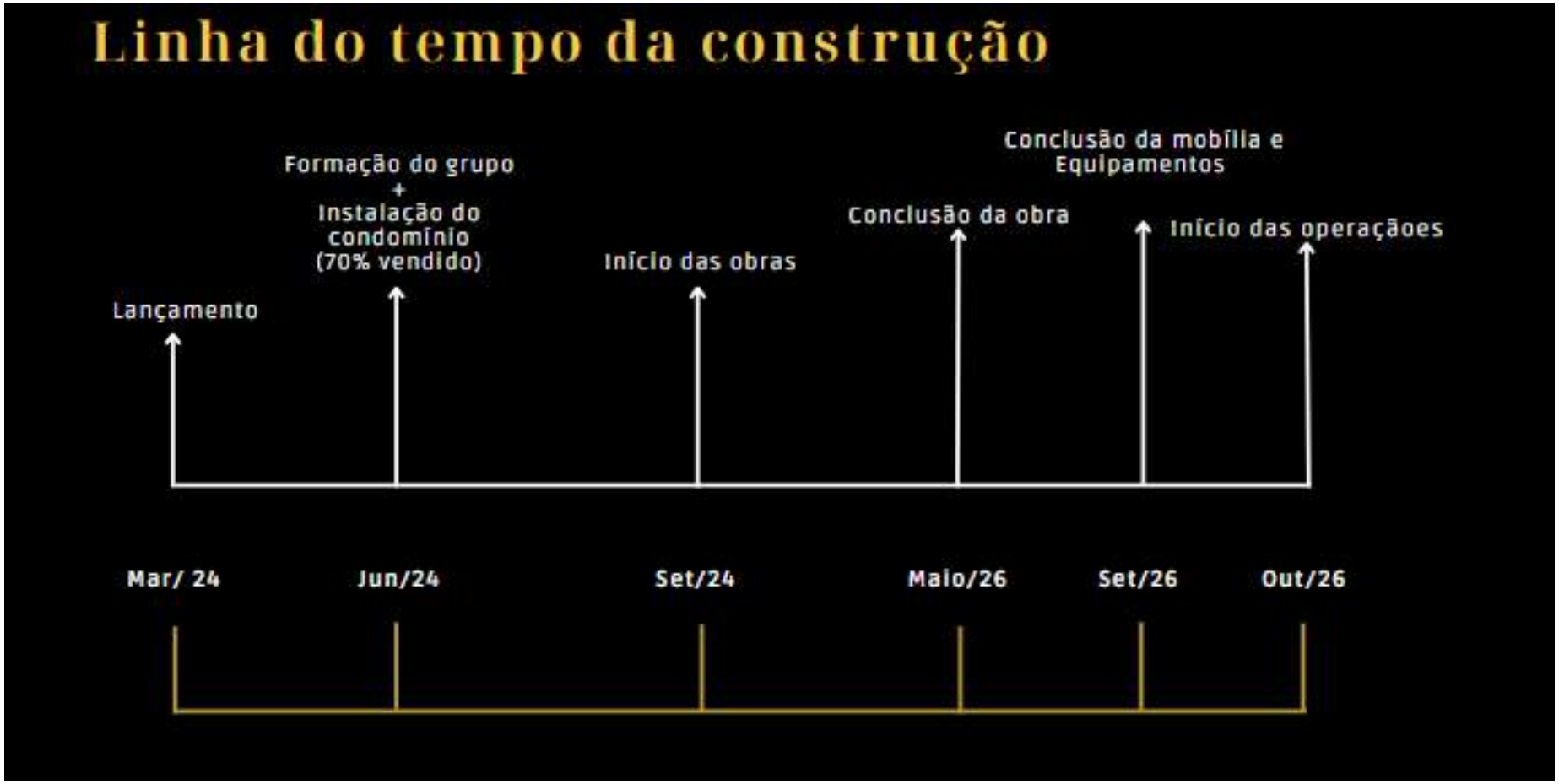
@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: EQ Empreendimentos.

O LANÇAMENTO (PREVISÃO)

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA



Fonte: EQ Empreendimentos.

RENTABILIDADE PREVISTA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTAL CABO BRANCO			
	Cenário Conservador	Cenário Médio	Cenário Potencial
Quantidade de Diárias Vendidas	2080	2030	2520
Ocupação Média (%)	70	75	85
Diária Média (R$)	340	360	400
Receita Bruta (R$)	710.000	802.000	1.010.000
Lucro Liquido por Quarto (R$)	2698	3208	4544,1
Margem de Lucro (%)	38	42	45
Rentabilidade (%)	0,93	1,1	1,56

RENTABILIDADE PREVISTA

@2023 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$ 3.208***

*__Fonte:__ Expectativa de resultado com base nos dados do Connect Tambaú da EQ empreendimentos.

ANÁLISE DE VIABILIDADE ECONÔMICA

@2023 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): **2%** sobre o lucro líquido;
- Taxa da Rede Nord Hotels: **10%** sobre o lucro líquido.

- **FUNDO DE RESERVA DO HOTEL: 2%** do Faturamento Bruto.

CÁLCULO DA RENTABILIDADE

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Lucro Líquido X Fração Ideal = Renda mensal do quarto**
- **Quarto Inteiro R$ 350.000**
- **Fração Ideal 1,1%**

CÁLCULO DE PREVISÃO DE RENTABILIDADE CONNECT HOTAL CABO BRANCO			
	Cenário Conservador	Cenário Médio	Cenário Potencial
Quantidade de Diárias Vendidas	2080	2030	2520
Ocupação Média (%)	70	75	85
Diária Média (R$)	340	360	400
Receita Bruta (R$)	710.000	802.000	1.010.000
Lucro Liquido por Quarto (R$)	2698	3208	4544,1
Margem de Lucro (%)	38	42	45
Rentabilidade (%)	0,93	1,1	1,56

ESTIMATIVAS DE CUSTOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	SS		PILOTIS		TORRE A				GERAL		TOTAL	
						TIPO (x7)		COBERTURA					
		VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%
01.001	SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS	R$ 1.437,50	0,10%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 3.492.115,72	40,70%	R$ 3.493.553,22	22,42%
01.001.001	Serviços técnicos (projetos, orçamentos, levant. Topográficos, sondagem, licenças e pcmat)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 1.137.000,00	13,25%	R$ 1.137.000,00	7,30%
01.001.002	Instalações e canteiros (barracão, cercamento e placa da obra)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 126.253,65	1,47%	R$ 126.253,65	0,81%
01.001.003	Ligações provisórias (água, energia, telefone e esgoto)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 40.727,46	0,47%	R$ 40.727,46	0,26%
01.001.004	Manutenção canteiro/consumo	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 215.775,00	2,51%	R$ 215.775,00	1,38%
01.001.005	Controle tecnológico	R$ 1.437,50	0,10%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 7.350,00	0,09%	R$ 8.787,50	0,06%
01.001.006	Gestão de resíduos	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 53.200,00	0,62%	R$ 53.200,00	0,34%
01.001.007	Gestão da qualidade	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 24.366,00	0,28%	R$ 24.366,00	0,16%
01.001.008	Segurança do trabalho/ epi's e epc's	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 338.693,89	3,95%	R$ 338.693,89	2,17%
01.001.009	Transportes máquinas e equipamentos	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 390.884,22	4,56%	R$ 390.884,22	2,51%
01.001.010	Administração local (engenheiros, mestres, etc.)	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 1.157.865,50	13,50%	R$ 1.157.865,50	7,43%
01.002	TRABALHOS EM TERRA	R$ 62.854,65	4,20%	R$ 1.029,44	0,10%	R$ 1.522,69	0,03%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 65.406,78	0,42%
01.003	INFRAESTRUTURA - FUNDAÇÕES	R$ 1.098.460,93	73,32%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 1.098.460,93	7,05%
01.003.001	Estacas de Contenção	R$ 455.170,60	30,38%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 455.170,60	2,92%
01.003.002	Estacas Profundas	R$ 424.298,18	28,32%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 424.298,18	2,72%
01.003.003	Fundações Diretas	R$ 218.992,15	14,62%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 218.992,15	1,41%
01.004	SUPERESTRUTURA	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 2.454.665,52	28,61%	R$ 691.936,96	4,44%
01.005	ALVENARIA DE VEDAÇÃO	R$ 15.977,22	1,07%	R$ 108.529,45	11,05%	R$ 831.879,61	13,84%	R$ 35.652,30	0,23%	R$ -	0,00%	R$ 992.038,58	6,37%
01.005.001	Alvenarias Externas	R$ 15.977,22	1,07%	R$ 52.901,80	5,39%	R$ 195.926,01	3,26%	R$ 35.652,30	0,23%	R$ -	0,00%	R$ 300.457,33	1,93%
01.005.002	Alvenarias Internas	R$ -	0,00%	R$ 55.627,65	5,66%	R$ 635.953,60	10,58%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 691.581,25	4,44%
01.006	COBERTA	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%
01.007	IMPERMEABILIZAÇÃO	R$ 30.731,98	2,05%	R$ 37.922,80	3,86%	R$ 47.959,80	0,80%	R$ 42.846,40	0,27%	R$ 28.814,74	0,34%	R$ 188.275,72	1,21%
01.008	REVESTIMENTOS GERAIS	R$ 26.095,50	1,74%	R$ 104.508,60	10,64%	R$ 422.732,92	7,03%	R$ 5.782,52	0,04%	R$ 707.679,06	8,25%	R$ 1.266.798,60	8,13%
01.008.001	Revest. Paredes Externas	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 707.679,06	8,25%	R$ 707.679,06	4,54%
01.008.002	Revest. Paredes Internas	R$ 26.095,50	1,74%	R$ 65.217,89	6,64%	R$ 253.280,44	4,21%	R$ 2.395,52	0,02%	R$ -	0,00%	R$ 346.989,35	2,23%
01.008.003	Revest. Forro	R$ -	0,00%	R$ 39.290,71	4,00%	R$ 169.452,48	2,82%	R$ 3.387,00	0,02%	R$ -	0,00%	R$ 212.130,19	1,36%
01.009	PINTURA	R$ 37.252,48	2,49%	R$ 30.519,05	3,11%	R$ 126.584,19	2,11%	R$ 2.552,39	0,02%	R$ 1.656,00	0,02%	R$ 198.564,09	1,27%
01.009.001	Pintura do Forro	R$ -	0,00%	R$ 8.595,05	0,88%	R$ 35.106,71	0,58%	R$ 1.985,00	0,01%	R$ -	0,00%	R$ 45.686,76	0,29%
01.009.002	Pintura Paredes Internas	R$ 13.273,20	0,89%	R$ 20.266,22	2,06%	R$ 89.311,44	1,49%	R$ -	0,00%	R$ 1.656,00	0,02%	R$ 124.506,84	0,80%
01.009.003	Pintura Paredes Externas	R$ 5.132,18	0,34%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 5.132,18	0,03%
01.009.004	Pintura em Esquadrias de Ferro e Madeira	R$ 1.354,74	0,09%	R$ 422,96	0,04%	R$ 2.166,04	0,04%	R$ 567,39	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 4.511,15	0,03%
01.009.005	Pintura dos Pisos	R$ 17.492,36	1,17%	R$ 1.234,80	0,13%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	0,00%	R$ 18.727,16	0,12%

ESTIMATIVAS DE CUSTOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

01.010	**PAVIMENTAÇÃO**	**R$**	**100.971,52**	**6,74%**	**R$**	**152.719,84**	**15,55%**	**R$**	**468.462,95**	**7,79%**	**R$**	**53.902,20**	**0,35%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**776.056,51**	**4,98%**
01.010.001	Pavimentação Interna	R$	100.971,52	6,74%	R$	130.134,98	13,25%	R$	454.701,95	7,56%	R$	51.573,00	0,33%	R$	-	0,00%	R$	737.381,45	4,73%
01.010.002	Pavimentação Externa	R$	-	0,00%	R$	16.241,54	1,65%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	16.241,54	0,10%
01.010.003	Peitoril, Soleiras e Rodapés	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%
01.010.004	Paisagismo	R$	-	0,00%	R$	6.343,32	0,65%	R$	13.761,00	0,23%	R$	2.329,20	0,01%	R$	-	0,00%	R$	22.433,52	0,14%
01.011	**ESQUADRIAS/FERRAGENS/VIDROS**	**R$**	**27.096,00**	**1,81%**	**R$**	**128.947,10**	**13,13%**	**R$**	**991.733,87**	**16,49%**	**R$**	**63.601,30**	**0,41%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**1.213.283,46**	**7,79%**
01.011.001	Esquadrias em Madeira	R$	5.683,14	0,38%	R$	26.496,44	2,70%	R$	393.795,64	6,55%	R$	1.894,38	0,01%	R$	-	0,00%	R$	427.869,60	2,75%
01.011.002	Esquadrias em Alumínio	R$	8.243,54	0,55%	R$	43.744,50	4,45%	R$	395.725,24	6,58%	R$	54.777,21	0,35%	R$	-	0,00%	R$	502.490,47	3,22%
01.011.003	Esquadrias em Ferro	R$	12.657,19	0,84%	R$	5.103,74	0,52%	R$	25.971,33	0,43%	R$	6.759,00	0,04%	R$	-	0,00%	R$	52.396,47	0,34%
01.011.004	Ferragens	R$	512,13	0,03%	R$	53.602,42	5,46%	R$	176.241,66	2,93%	R$	170,71	0,00%	R$	-	0,00%	R$	230.526,92	1,48%
01.012	**INSTALAÇÃO DE HIDRÁULICA**	**R$**	**7.849,90**	**0,52%**	**R$**	**14.287,58**	**1,45%**	**R$**	**200.212,54**	**3,33%**	**R$**	**4.402,64**	0,03%	**R$**	**1.910,60**	**0,02%**	**R$**	**228.663,26**	**1,47%**
01.013	**INSTALAÇÃO SANITÁRIA/ DRENAGEM**	**R$**	**322,70**	**0,02%**	**R$**	**17.589,95**	**1,79%**	**R$**	**112.601,68**	**1,87%**	**R$**	**6.036,78**	**0,04%**	**R$**	**21.933,84**	**0,26%**	**R$**	**158.484,95**	**1,02%**
01.014	**METAIS/LOUÇAS/BALCÕES**	**R$**	**17.000,00**	**1,13%**	**R$**	**33.972,90**	**3,46%**	**R$**	**384.884,06**	**6,40%**	**R$**	**24.118,81**	**0,15%**	**R$**	**157.333,13**	**1,83%**	**R$**	**498.534,64**	**3,20%**
01.015	**INSTALAÇÃO DE INCÊNDIO**	**R$**	**24.563,69**	**1,64%**	**R$**	**22.630,07**	**2,30%**	**R$**	**84.765,93**	**1,41%**	**R$**	**15.990,73**	**0,10%**	**R$**	**23.972,18**	**0,28%**	**R$**	**171.922,60**	**1,10%**
01.016	**INSTALAÇÃO ELÉTRICA, TELEFÔNICA, TV, LÓGICA, AUTOMAÇÃO, SONORIZAÇÃO**	**R$**	**32.823,05**	**2,19%**	**R$**	**71.891,20**	**7,32%**	**R$**	**254.749,43**	**4,24%**	**R$**	**17.931,01**	**0,12%**	**R$**	**310.630,50**	**3,62%**	**R$**	**738.328,59**	**4,74%**
01.016.001	Elétrica	R$	26.578,57	1,77%	R$	26.176,44	2,67%	R$	200.734,77	3,34%	R$	9.926,32	0,06%	R$	218.737,90	2,55%	R$	482.154,00	3,09%
01.016.002	Telefônica/TV	R$	3.587,71	0,24%	R$	40.134,99	4,09%	R$	48.395,06	0,80%	R$	1.189,62	0,01%	R$	-	0,00%	R$	93.307,38	0,60%
01.016.003	CABEAMENTO ESTRUTURADO	R$	649,77	0,04%	R$	1.082,95	0,11%	R$	-	0,00%	R$	649,77	0,00%	R$	-	0,00%	R$	2.382,49	0,02%
01.016.004	Automação	R$	2.007,00	0,13%	R$	4.159,70	0,42%	R$	5.619,60	0,09%	R$	802,80	0,01%	R$	89.267,60	1,04%	R$	101.856,70	0,65%
01.016.005	Sonorização	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	50.303,40	0,32%
01.016.006	Luminárias	R$	-	0,00%	R$	337,12	0,03%	R$	-	0,00%	R$	5.362,50	0,03%	R$	2.625,00	0,03%	R$	8.324,62	0,05%
01.017	**INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO**	**R$**	**8.919,34**	**0,60%**	**R$**	**41.708,58**	**4,25%**	**R$**	**445.967,00**	**7,42%**	**R$**	**9.195,04**	**0,06%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**505.789,96**	**3,25%**
01.018	**INSTALAÇÃO DE GÁS**	**R$**	**914,70**	**0,06%**	**R$**	**2.639,77**	**0,27%**	**R$**	**640,29**	**0,01%**	**R$**	**6.499,14**	**0,04%**	**R$**	**152,45**	**0,00%**	**R$**	**10.846,35**	**0,07%**
01.019	**EQUIPAMENTOS**	**R$**	**180,78**	**0,01%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**837.028,80**	**9,76%**	**R$**	**837.209,58**	**5,37%**
01.020	**DIVERSOS**	**R$**	**4.732,92**	**0,32%**	**R$**	**213.079,08**	**21,70%**	**R$**	**1.638.068,11**	**27,24%**	**R$**	**50.770,00**	0,33%	**R$**	**542.066,26**	**6,32%**	**R$**	**2.448.716,37**	**15,71%**
01.020.001	limpezas e obra de arte, sinalização	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	97.855,00	1,14%	R$	97.855,00	0,63%
01.020.002	Eletrodomesticos	R$	1.600,00	0,11%	R$	11.195,00	1,14%	R$	254.800,00	4,24%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	267.595,00	1,72%
01.020.003	Mobiliário	R$	3.132,92	0,21%	R$	3.034,08	0,31%	R$	36.586,61	0,61%	R$	770,00	0,00%	R$	-	0,00%	R$	43.523,61	0,28%
01.020.004	Utensílios	R$	-	0,00%	R$	91.250,00	9,29%	R$	63.700,00	1,06%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	154.950,00	0,99%
01.020.005	Marcenaria da Área Comum e dos Apartamentos	R$	-	0,00%	R$	6.000,00	0,61%	R$	588.000,00	9,78%	R$	-	0,00%	R$	280.000,00	3,26%	R$	874.000,00	5,61%
01.020.006	Cama, mesa e Banho	R$	-	0,00%	R$	101.600,00	10,35%	R$	694.981,50	11,56%	R$	50.000,00	0,32%	R$	25.000,00	0,29%	R$	871.581,50	5,59%
01.020.007	capital de giro	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	-	0,00%	R$	139.211,26	1,62%	R$	139.211,26	0,89%
TOTAL		**R$**	**1.498.184,86**		**R$**	**981.975,41**		**R$**	**6.012.765,07**		**R$**	**339.281,26**		**R$**	**8.579.958,80**		**R$**	**15.582.871,15**	
BDI		**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**-**	**0,00%**	**R$**	**-**	**0,00%**		**-**	**0,00%**	**R$**	**-**	**0,00%**
TOTAL GERAL		**R$**	**1.498.184,86**		**R$**	**981.975,41**		**R$**	**6.012.765,07**		**R$**	**339.281,26**		**R$**	**8.579.958,80**		**R$**	**15.582.871,15**	

Fonte: EQ Empreendimentos.

ESTIMATIVAS DE CUSTOS ADMINISTRATIVOS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

Estudo de Folha de Pagamentos - Cargos e Salários	
Quantidade de Funcionários	Salários Anuais
Hospedagem	
14	R$ 282.600
Administração Geral	
6	R$ 259.800
Montagem e Manutenção	
2	R$ 41.700
TOTAL	
22	R$ 584.100
Encargos e Benefícios	R$ 584.100
TOTAL	R$ 1.168.200

O CONDOMÍNIO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O "CONDOMÍNIO" CONNECT HOTEL CABO BRANCO, já foi pré-aprovado pela Prefeitura de João Pessoa/PB, contemplado um total de 99 (noventa e nove) unidades.

- Todos os quartos são compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro, portanto, a unidade hoteleira será composta por 99 (noventa e nove) APARTAMENTOS, assim classificados:
  - a) **20 (vinte)** 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) **10 (dez)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da DESENVOLVEDORA, COMO PAGAMENTO pelo serviço de desenvolvimento e planejamento do negócio;

O EMPREENDIMENTO

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- c) **11 (onze)** APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, estes de titularidade da CONSTRUTORA encarregada pela construção do empreendimento hoteleiro; (cópia de contrato em anexo);
- d) **01 (uma)** unidade de APARTAMENTO NÃO CUSTEADOR, este de titularidade do CORRETOR DE IMOVEIS EDUARDO FIGUEIREDO pela intermediação imobiliária na compra dos terrenos junto aos PERMUTANTES TERRENISTAS;
- e) **57(cinquenta e sete)** unidades de APARTAMENTOS DE "CONDÔMINOS CUSTEADORES", responsáveis por custear todo o custo da obra do empreendimento hoteleiro.

- O empreendimento terá um CUSTO de R$ 16.500.000,00 já incluído neste valor o percentual de 5% relativo a intermediação imobiliária.

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA			
Venda Total de Unidades	100%	19.950.000,00	
Despesas Gerais - Premissas			Por UH (hotel)
Marketing	0,05%	(9975)	(175)
Comissões	5%	(997.500)	(17.500)
Despesas de Incorporação	0,15%	(299.250)	(5.250)
Custo de Planejamento (Ekonomy)	0,25%	(49.875)	(875)
Total de Despesas Gerais		-1.356.600	-23.800
VGV menos Despesas Gerais		18.593.400,00	266200
Custo Total de Empreendimento		(15.582.871)	(157.403)
Resultado de Desenvolvimento		2.093.400,00	36726
(%) VGV lucro estático		**10,5**	
TIR		**16%**	
VPL/VGV (Descontado a 9%)		10%	1.995.000,00

VIABILIDADE DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

	Pagamento Parcelado			
Investimento	**Fat. Anual**	**Rentabilidade (%)**	**Média Mensal**	**Rentabilidade (%)**
	-350.000		**-350.000**	
2024 (Construção)	110.000		110.000	
2025 (Construção)	110.000		110.000	
2026 (Construção)	130.000		130.000	
2027	34.562	9,87	2880,17	0,82
2028	35.214	10,06	2934,50	0,84
2029	36.784	10,51	3065,33	0,88
2030	39.257	11,22	3271,42	0,93
2031	41.265	11,79	3438,75	0,98
2032	43.514	12,43	3626,17	1,04
2033	44.841	12,81	3736,75	1,07
2034	45.876	13,11	3823,00	1,09
2035	47.265	13,50	3938,75	1,13
2036	49.528	14,15	4127,33	1,18
Média 2027-2036		11,95		1,00
Média 2032-2036		13,20		1,10
TIR com CapRate 6,5%		16%		

ANÁLISE DO INVESTIMENTO: EMPREENDIMENTOS SIMILARES

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- O 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	
Hotel em Estudo	13,20%
Holanda Gold Hotel	9,50%
Nord Green Sunset Hotel	6,25%

Fonte: Corretores independentes e imobiliárias locais.

ANÁLISE DO INVESTIMENTO: APLICAÇÕES BANCÁRIAS

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Um CDB com retorno de 100% do CDI rende em torno de 9,36% ao ano, abaixo do projetado para o hotel em estudo, considerando a Selic a 10,75% 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	9,36%
CDB 100% CDI (Descontado IR)	7,72%

Fonte: Banco Central do Brasil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

@2023 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

@2023 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

@2023 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 do **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

@2023 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

@2023 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 9 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); Palestrante e professor de ensino superior e MBA.

A EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- Os estudos já realizados nos últimos 05 anos (página XXX) 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

@2023 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	2019	5
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	6
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

*Todas as pesquisas encontram-se disponíveis no Departamento de Economia (Depecon) do Sinduscon-JP.

A EKONOMY - CONSULTORIA ECONÔMICA

@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

- **Cientes e Parceiros:**



@2023 EKONOMY – CONSULTORIA ECONÔMICA

EKONOMY

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 **Connect Cabo Branco João Pessoa-PB** 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.

João Pessoa-PB 15/03/2024



Werton José de Oliveira Batista
CRE: 1750
CPF: 056.966.854-98
RG: 2603703