

**Anexo VI**

CICs

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE  
PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES,  
QUE ENTRE SÍ CELEBRAM SORASOSA  
CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E  
PARTICIPAÇÕES LTDA, PEDRA DO REINO  
INVESTIMENTOS LTDA E PPA CAPITAL  
INTERMEDIÇÃO E AGENCIAMENTO DE  
NEGÓCIOS LTDA.**

**I- DAS PARTES**

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE, SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 12.584.271/0001-10, com sede estabelecida na Rua Abigail Alves Pires, nº 301, Sala 2, Chácara Nova Boa Vista, Hortolândia/SP, CEP 13.185-071, neste ato, devidamente representada por PAULO SÉRGIO MOREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº RG 8.605.945-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 046.130.448-12, residente e domiciliado rua Maria Monteiro nº 477 apto 12, bairro Cambuí, Campinas/SP, e-mail solven@solven.com.br, doravante denominada "Proprietária" ou "Primeira Permutante".

De outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE, CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail rafael@ppa.capital, doravante denominada "Desenvolvedora" ou "Segunda Permutante".

Primeira Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidas, quando individualmente, como "Parte" e, quando em conjunto, como "Partes".

**II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**A. Considerando que** a Primeira Permutante é proprietária do Imóvel abaixo identificado:

**LOTE DE TERRA** designado pelo nº **03 (três)**, medindo **8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados)**, inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari, Bahia, com o seguinte Memorial Descritivo: Partindo-se do V.0 (vértice zero) de coordenadas UTM, com valores iguais a N= 8.594.958,2059m e E= 575.537,5286m, situado na faixa de domínio da rodovia BA-535 (Via Parafuso), seguindo-se acompanhando uma cerca existente que limita a área em questão e o referido perímetro rodoviário, com um azimute verdadeiro de 185°02'34" e uma distância de 63,14m até alcançar o V.1; Deste ponto, situado no início de uma curva, abandonando-se a confrontação com a faixa de domínio com a rodovia BA-535 (Via Parafuso) e passando-se a limitar-se com os limites do lote 1, obteve-se uma distância de 39,90m, através de um arco de raio igual a 20,11m, alcançando-se o V.2, ponto situado no final da curva anteriormente descrita; Daí, ainda mantendo-se como confrontante os limites do lote 1, obteve-se um azimute verdadeiro de 304°32'00" e com uma distância de 6,77m chegou-se ao V.3; Deste ponto, ainda limitando-se com os limites do referido lote, obteve-se uma distância de 88,30m através de um arco de raio igual a 1.749,50m, chegou-se ao marco V.4; Daí seguiu-se por um limite não materializado, passando-se a confrontar-se com o lote 2, obteve-se um azimute verdadeiro de 37°25'30" e com uma distância de 98,08m chegou-se ao V.5; Deste ponto seguiu-se junto à parede de uma edificação existente, passou-se a ter como confrontante a propriedade pertencente ao posto de combustível Gasoto Ltda; e um azimute verdadeiro de 136°54'50" e uma distância de 13,65m, chegou-se ao V.6, ponto situado no canto de um muro existente; Daí, ainda mantendo-se o mesmo confrontante, seguiu-se através de uma cerca existente com um azimute verdadeiro de 136°56'55" e uma distância de 65,63m até alcançar o V.0, vértice inicial da poligonal descrita, perfazendo uma área de **8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados)** e um perímetro de 375,46m (trezentos e setenta e cinco vírgula quarenta e seis metros).

CONFRONTAÇÕES DO TERRENO: ao **NORTE** com posto de combustíveis Gasoto Ltda. a **LESTE** com faixa de domínio da rodovia BA-535 (Via Parafuso); ao **SUL** com lote 1 e **OESTE** com o lote 2. O imóvel objeto da presente Escritura está registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício desta Comarca, na Matrícula 18.091.

**B. Considerando que** o objeto da presente permuta é uma **área de 2.264,79m<sup>2</sup> (dois mil duzentos e sessenta e quatro metros e setenta e nove centímetros quadrados)**, a ser desmembrada do imóvel referido no *Considerando* anterior, doravante referido como "Imóvel".

**C. Considerando que** a Segunda Permutante é Sociedade constituída para promover a edificação no Imóvel de um empreendimento **exclusivamente hoteleiro**, em condomínio pro diviso, **sob regime de condomínio fechado ou incorporação imobiliária a preço de custo**, possui como sócias empresas com expertise no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

**D. Considerando que**, para a edificação do Empreendimento, faz-se necessária a aquisição do Imóvel pela Segunda Permutante, o que ora se formaliza, através deste negócio jurídico de permuta na modalidade permuta física de imóvel por área construída.

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

Resolvem as Partes firmar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES* ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

### **III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

#### **1. DO OBJETO DA PERMUTA**

**1.1.** A Primeira Permutante, legítima proprietária e única possuidora do Imóvel descrito nas Considerações iniciais deste instrumento celebra a permuta do referido imóvel por unidades a serem edificadas pela Segunda Permutante no Imóvel, nos termos estabelecidos neste Contrato e em conformidade com as especificações constantes no Projeto do Empreendimento e Memorial Descritivo já elaborados (Anexos I e II), que serão apresentados para aprovação da Prefeitura Municipal de Camaçari/BA.

**1.2.** A Primeira Permutante declara que o Imóvel:

**1.2.1.** Está totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, reais, pessoais ou fiscais, como derivação de hipoteca, legal, judicial ou convencional, de penhora, de arresto, de sequestro, de ações reais ou reipersecutórias, de citações destas ações ou qualquer outra, e, ainda, totalmente desembaraçado e livre de pessoas e/ou de coisas, de cláusulas restritivas de domínio ou de posse, de contrato locação e de arrendamento, de comodato, não havendo nada que legal, contratual, processual ou materialmente impeça ou obstaculize sua livre disposição para alienação, porque nada há que ponha em risco a certeza e segurança deste negócio, principalmente porque nem o Imóvel, nem a Primeira Permutante tem dívidas capazes de ocasionar a sua insolvência, especialmente de natureza cível, fiscal, ambiental e/ou trabalhista e/ou previdenciária, como expressamente e sob as penas da lei declara a Primeira Permutante, por si e pelos antecessores dominiais.

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

**1.2.3.** Desconhece a existência de qualquer passivo ambiental referente ao Imóvel, ou a atividades ali exercidas, bem como desconhece que o Imóvel tenha abrigado qualquer atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado por materiais nocivos ou cuja presença possa constituir risco em seu uso por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública.

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

**1.2.5.** Fica desde já estipulado que a existência de débitos sobre o Imóvel - exemplificativamente, mas não se limitando a, IPTU, ITR, Taxa dos Bombeiros, foro/ocupação ou demais débitos devidos ao SPU - que incidam até a data da assinatura do presente instrumento serão de responsabilidade da Primeira Permutante.

**1.3.** Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o equivalente a 10% (dez por cento) da totalidade das unidades autônomas, ou seja, **10 (dez) unidades autônomas**, quais sejam: **216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517** sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades **não custeadoras**.

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

**1.3.2.** Caberá à Segunda Permutante as despesas com a transmissão, registro e averbações de todas as unidades da Primeira Permutante perante o registro imobiliário.

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

## **2. DO EMPREENDIMENTO**

**2.1.** O Empreendimento a ser edificado no Imóvel terá destinação exclusivamente hoteleira, a ser denominado **HOTEL IBIS CAMAÇARI**, em condomínio *pro diviso*.

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

**2.2.** O prazo de construção do Empreendimento será de **42 (quarenta e dois) meses**, a contar da conclusão da formação do Grupo de Adquirentes, cujo

prazo máximo para conclusão não pode ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses da data de assinatura do presente Contrato. De qualquer forma, concluindo ou não a formação do Grupo de Adquirentes, considerar-se-á iniciado o prazo de construção, conforme estabelecido neste Contrato, e desde que já esteja licenciado o projeto do Empreendimento na Prefeitura Municipal. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

**2.3.** O prazo de construção acima estabelecido poderá ser prorrogado, ainda, sem quaisquer penalidades para as Partes, nas seguintes hipóteses:

- (i)** Greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil;
- (ii)** Falta de materiais ou mão de obra;
- (iii)** Chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas importantes da obra;
- (iv)** Eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução;
- (v)** Demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral;
- (vi)** Demora de órgãos públicos na concessão do habite-se, por razões que independam da ação ou omissão das Partes;
- (vii)** Falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis;
- (viii)** Guerras, revoluções;
- (ix)** Indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço;
- (x)** Medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações das Partes com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra;
- (xi)** Pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços.

**2.4.** A execução do Empreendimento poderá ser através da modalidade de Condomínio Fechado ou Incorporação a Preço de Custo, a ser definida pela Segunda Permutante conforme análise de mercado. Em qualquer das duas modalidades, ocorrerá a formação do Condomínio Especial, e os condôminos serão os custeadores da obra e implantação das unidades, inclusive as unidades que são objeto desta Permuta, bem como serão responsáveis pela contratação da Construtora. As unidades que caberão à Primeira Permutante são isentas de quaisquer contribuições financeiras.

**2.4.1.** Nestas modalidades, as receitas originadas das contribuições do custo de construção das unidades do Empreendimento serão arrecadadas exclusivamente pelo Condomínio e administradas de acordo com as disposições fixadas neste Contrato, no contrato de construção, nos contratos de inscrição de cada condômino custeador e nas deliberações das assembleias gerais de condôminos do Condomínio.

**2.5.** O Empreendimento terá um total de **8 (oito pavimentos)**, sendo um pavimento térreo, mezanino, 05 pavimentos tipo, e casa de máquinas. Assim, terá o total de: **100 (cem)** unidades, das quais **20 (vinte)** serão unidades não custeadoras, destinadas conforme a cláusula seguinte. O detalhamento das unidades e do Empreendimento constarão nos Projetos anexos a este Contrato.

**2.5.1.** O Empreendimento compartilhará a área de Estacionamento com um total de **50 (cinquenta) vagas**, na modalidade de uso rotativo.

**2.6.** Serão as unidades custeadoras e não custeadoras:

<b>UNIDADES NÃO CUSTEADORAS (20)</b>		
PRIMEIRA PERMUTANTE	10%	216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517
SEGUNDA PERMUTANTE	10%	104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113
<b>UNIDADES CUSTEADORAS (80)</b>		
101, 102, 103, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 218, 219, 220, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 316, 317, 318, 319, 320, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 416, 417, 418, 419, 420, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519 e 520.		

**2.7.** Ajustam as Partes que, independentemente de anuência da Primeira Permutante, o projeto poderá sofrer alterações para atendimento de exigências municipais, ou demais órgãos públicos, incluindo eventuais ônus como "outorga onerosa", bem como para atender necessidades de mercado, no entanto, fica desde já ajustado que não poderá haver qualquer variação na permuta definida ou diminuição da área total das unidades da Primeira

Permutante ou redução de área de qualquer das unidades da Primeira Permutante que inviabilize seu uso ou desvalorize a unidade.

**2.8.** Fica desde já convencionado que o termo de início dos prazos de garantia por vícios de construção e solidez da obra se dará na data expedição do *habite-se* da unidade.

### **3. DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE**

**3.1.** Providenciar a aprovação do Projeto do Empreendimento perante à Prefeitura do município de Camaçari/BA, bem como nos demais órgãos competentes.

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

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

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

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

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

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

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

**3.9.** Realizar a comercialização do Empreendimento.

**3.10.** A Segunda Permutante não será incorporadora e/ou construtora do Empreendimento, uma vez que, no regime de incorporação eleito, haverá a formação de condomínio especial de obra, responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do Empreendimento.

#### **4. DA POSSE**

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

#### **5. DA IRREVOGABILIDADE CONTRATUAL**

**5.1.** Exceto as condições expressamente previstas neste instrumento, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, renunciando, desde então, as Partes contratantes ao direito de arrependimento que lhe é facultado pelo art. 420 do Código Civil Brasileiro, razão porque o presente contrato admite execução compulsória específica, com sentença de adjudicação de domínio, nos precisos termos do art. 22 do Decreto-lei nº 58, de 12.12.37, combinado com o que dispõe e aplicado ao presente contrato previsto na Lei nº 6.015/73, após a efetiva comprovação de que a Segunda Permutante cumpriu com absolutamente todas as obrigações assumidas neste contrato.

#### **6. DA OBRIGAÇÃO SUCESSÓRIA**

**6.1.** O presente Contrato obriga as Partes contratantes, seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título, seja singular ou universal.

#### **7. DA CESSÃO CONTRATUAL**

**7.1.** É terminantemente proibida a cessão dos direitos provenientes deste Contrato por parte da Segunda Permutante, sem que haja a anterior, expressa e formal anuência da Primeira Permutante, exceto para a cessão em favor de sociedade integrante do grupo econômico da Primeira Permutante.

## **8. DAS DESPESAS**

**8.1.** As despesas provenientes desta permuta em relação à transferência do terreno pela Primeira Permutante à Segunda Permutante, tais como a Escritura Definitiva de Permuta do Imóvel objeto deste Contrato, o pagamento do Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação (ITBI), emolumentos cartorários perante o Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, serviço de despachante para trâmites relativos às obrigações destes últimos, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Segunda Permutante, ficando a Primeira Permutante, com a obrigação de entregar o Imóvel devidamente regularizado e em seus nomes, totalmente livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus até a data da entrega do referido Imóvel.

**8.2.** Todas as despesas relativas à transferência das Unidades Autônomas permutadas, tais como o pagamento do Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação (ITBI), emolumentos cartorários perante o Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, serviço de despachante para trâmites relativos às obrigações destes últimos, inclusive taxas de qualquer espécie, serão de exclusiva responsabilidade da Primeira Permutante.

## **9. DO MANDATO**

**9.1.** Por este instrumento e na melhor forma de direito, a Primeira Permutante outorga à Segunda Permutante, de forma irrevogável pelos prazos acima convencionados, nos termos do art. 683 do Código Civil Brasileiro, mandato consistente neste instrumento de procuração, com os poderes de representação abaixo indicados, admitido o substabelecimento: a) representá-la perante a Prefeitura Municipal, suas repartições, além de quaisquer outros órgãos federais, estaduais e municipais, autarquias, concessionárias de serviços públicos, sociedade de economia mista, Junta Comercial do Estado da sua sede, para requerer tudo o que se fizer necessário à aprovação e/ou licenciamento dos projetos de construção, de toda e qualquer licença ambiental, autorização para corte, transplante, poda e retirada de árvores e outros espécimes vegetais, se for o caso, especificamente em relação ao imóvel objeto da presente permuta; b) representá-la perante o Serviço de Registro de Imóveis competente e demais órgãos necessários para requerer, tudo o que se fizer necessário à aprovação dos projetos de construção, podendo providenciar e firmar requerimentos tendentes a efetuar desmembramento, desdobro, unificação,

retificação de áreas, bem como todo e qualquer ato e procedimento necessário ao fiel cumprimento do presente instrumento, desde que relativo ao imóvel objeto da presente permuta; c) representá-la perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais, municipais, suas autarquias ou perante Empresas Públicas quaisquer, todos os órgãos cartorários, inclusive perante Concessionárias, podendo realizar quaisquer atos perante tais instituições, inclusive, mas não somente, solicitar informações sobre detalhamento de débitos, solicitar certidões, dentre outros; pagar tributos, na proporção de sua propriedade sobre o terreno, incidente sobre o Imóvel ou em nome da OUTORGANTE que possam, ainda que indiretamente, obstar a comercialização do Imóvel referido, firmar requerimentos, representar e retirar documentos públicos ou particulares, estes últimos inclusive com força de público perante qualquer dos órgãos descritos no item "a"; liquidar dívidas quaisquer que incidam sobre o IMÓVEL, inclusive hipotecário, ou sobre os outorgantes; requerer se for o caso, aforamento de terreno de marinha, junto a Delegacia do Patrimônio da União - SPU, apresentando os documentos que se fizerem necessários; fazer requerimento de certidões quaisquer e ainda certidões de objeto e pé perante os órgão do Poder Judiciário seja no âmbito, estadual ou federal, referentes a processos nos quais figurem a Primeira Permutante (Outorgante) em qualquer dos polos da ação ou que se refiram, ainda que indiretamente, ao Imóvel; providenciar retificação de área, desmembramento ou remembramento do Imóvel, demolição de eventual benfeitoria existente no Imóvel, bem como providenciar a análise e aprovação do projeto arquitetônico e licenciamento da construção a ser edificada no local, junto aos órgãos competentes, cumprindo consignar expressamente que o mandato não abrange a finalidade de transferência do domínio.

**9.2.** Independentemente do mandato outorgado por este instrumento, a Primeira Permutante se compromete, desde já, a firmar quaisquer documentos que se façam necessários perante os órgãos mencionados nesta cláusula, bem como, se necessário, comprometem-se a formalizar, por escritura pública ou instrumento particular, referido mandato para a Primeira Permutante ou por terceiro por ela indicado.

## **10. DO CARÁTER CONTRATUAL**

**10.1.** A Segunda Permutante declara conhecer o Imóvel objeto da presente permuta e realizou vistoria não cabendo discussão quanto as medidas, sendo o presente instrumento em caráter (*ad corpus*).

## **11. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA E DA RESCISÃO**

**11.1.** Constitui condição resolutiva do presente instrumento a formação do Grupo de Adquirentes no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do presente Contrato. Não sendo obtida a formação do Grupo no prazo estabelecido, este negócio jurídico será considerado rescindido de pleno direito, sem nenhum ônus, penalidades ou indenizações para nenhuma das Partes, devendo a Segunda Permutante restituir o Imóvel à Primeira Permutante nos termos da cláusula abaixo.

**11.2.** Não obstante a irretratabilidade e irrevogabilidade do presente Contrato, e também a condição resolutiva aqui prevista, este Contrato poderá ser rescindido caso qualquer das partes deixe de cumprir com as suas obrigações, após ter sido notificada para sanar o descumprimento dentro de 15 (quinze) dias e não o ter feito.

**11.3.** Havendo a rescisão do presente Contrato, as Partes retornarão ao "*status quo*" original, antes da assinatura do presente Contrato, devendo a Segunda Permutante devolver o imóvel à Primeira Permutante no estado físico em que o recebeu se assim desejar a Primeira Permutante, arcando com todos os ônus. Em qualquer caso a Segunda Permutante deverá devolver o imóvel livre de quaisquer Ônus, inclusive e não só isso, com todo e qualquer tributo, taxa, contribuição incidente sobre imóvel devidamente quitados.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1.** Eventual tolerância por qualquer das partes, no que tange ao cumprimento das obrigações especificadas neste contrato, não caracterizará novação, modificação ou alteração das regras contratuais ora estabelecidas, nem constituirá precedente invocável para eximir a sua exigibilidade.

**12.2.** Todas as comunicações entre as Partes contratantes serão sempre feitas por escrito, por meio de comunicações/correspondências entregues sob protocolo ou remetidas pelo correio com "AR", ou enviadas por e-mail.

**12.3.** As partes declaram e garantem que as seguintes afirmações são materialmente verdadeiras, exatas e completas, à exceção de mudanças que resultem de fatos supervenientes:

- (i) Tem poderes para celebrar este Contrato;

(ii) Tem todos os poderes necessários para assumir validamente todas as obrigações decorrentes deste contrato;

(iii) Não há restrições legais, judiciais, contratuais ou administrativas que impeçam ou criem qualquer tipo de restrição à negociação contemplada neste contrato;

(iv) Quaisquer alterações ou aditamentos a este Contrato somente serão válidos se realizados por escrito e assinados pelas Partes.

### **13. DO FORO**

**13.1.** Fica eleito o Foro da situação da comarca de situação do Imóvel, Camaçari/BA, com renúncia expressa a qualquer outro, por especial que seja ou venha a ser, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes contratantes, para nele serem dirimidas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento.

### **14. DA ASSINATURA ELETRÔNICA**

**14.1.** As Partes e Testemunhas confirmam, via assinatura eletrônica, nos moldes do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2/01, em vigor no Brasil, que estão de acordo com o presente Contrato, e, por estarem plenamente cientes de seus termos, reafirmam o seu dever de observar as cláusulas aqui estabelecidas, tendo em vista que poderão acessar a sua via do contrato e gerar versão impressa do mesmo, considerado o fato de já tê-lo recebido via e-mail.

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

Recife/PE, 02 de agosto de 2024.

**PRIMEIRA PERMUTANTE:** \_\_\_\_\_  
**SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**SEGUNDA PERMUTANTE:** \_\_\_\_\_  
**CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES, QUE ENTRE SÍ CELEBRAM SARASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA E CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**I- DAS PARTES**

De um lado, como **PRIMEIRA PERMUTANTE, SARASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 12.584.271/0001-10, com sede estabelecida na Rua Abigail Alves Pires, nº 301, Sala 2, Chácara Nova Boa Vista, Hortolândia/SP, CEP 13.185-071, neste ato, devidamente representada por PAULO SÉRGIO MOREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº RG 8.605.945-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 046.130.448-12, residente e domiciliado rua Maria Monteiro nº 477 apto 12, bairro Cambuí, Campinas/SP, e-mail solven@solven.com.br, doravante denominada "Proprietária" ou "Primeira Permutante".

de outro lado, como **SEGUNDA PERMUTANTE, CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Emp. Jopin, Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail rafael@ppa.capital, doravante denominada "Desenvolvedora" ou "Segunda Permutante".

Primeira Permutante e Segunda Permutante poderão ser adiante referidas, quando individualmente, como "Parte" e, quando em conjunto, como "Partes".

**II- CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**A. Considerando que**, as Partes firmaram, em 13 de agosto de 2024, *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES* ("Contrato"), o qual teve por objeto a permuta da área de 2.264,79m<sup>2</sup> (dois mil, duzentos e sessenta e quatro vírgula setenta e nove metros quadrados),

a ser desmembrada do Lote de Terra designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari, Bahia, cuja escritura está regiostrada no cartório de registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício desta Comarca, na Matrícula nº 18.091, para o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário de natureza hoteleira.

**B. Considerando que,** na Contrato ficou omissos os valores fiscais atribuídos aos imóveis permutados, o que objetiva este 1º Aditivo.

Resolvem as Partes firmar o presente 1º ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS ("1º Aditivo"), alterando o Contrato nas condições a seguir:

### III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

#### 1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente 1º Aditivo incluir a cláusula 1.1.1 ao Contrato, com a seguinte redação:

*"1.1.1. Para efeitos fiscais do presente Contrato, fica atribuído ao Imóvel, objeto da presente permuta, com área de 2.264,79m<sup>2</sup> (dois mil duzentos e sessenta e quatro metros e setenta e nove centímetros quadrados), a ser desmembrado de área maior, o valor de R\$ 277.799,14 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e nove reais e quatorze centavos)"*

1.2. Em consequência do disposto na cláusula anterior, constitui objeto do presente 1º Aditivo, ainda, a alteração da redação do item 1.3 do Contrato, que passará a vigor com a seguinte redação:

*"1.3. Em troca do Imóvel, receberá a Primeira Permutante o equivalente a 10% (dez por cento) da totalidade das unidades autônomas, ou seja, **10 (dez) unidades autônomas**, quais sejam: **216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517**, às quais é atribuído o valor total de R\$ 277.799,14 (duzentos e setenta e sete mil, setecentos e noventa e nove reais e quatorze centavos) para efeitos*

*fiscais, sendo tais unidades consideradas, quando da constituição do Condomínio Especial, como unidades não custeadoras.*

## **2. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**2.1.** As Partes ratificam, expressamente, todos os demais itens, termos, condições e cláusulas do Contrato, que não foram expressamente alterados no presente 1º Aditivo, permanecendo plenamente válidos, vigentes e eficazes.

## **3. DA ASSINATURA ELETRÔNICA**

**3.1.** As Partes declaram que o presente documento poderá ser assinado por meio eletrônico, sendo consideradas válidas as referidas assinaturas. As Partes também declaram reconhecerem como válidas as assinaturas eletrônicas, quando enviadas para os endereços de e-mail citados nas suas qualificações do presente instrumento e reconhecem válidas as assinaturas enviadas para o(s) endereço (s) do (s) seus (s) representantes (s), tudo para fins deste ajuste, nos termos do Art. 10, § 2º, da MP nº 2200-2/2001.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos de direitos, juntamente com as testemunhas instrumentárias adiante qualificadas.

Recife/PE, 16 de setembro de 2024.

**PRIMEIRA PERMUTANTE:**

\_\_\_\_\_  
**SARASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA**

**SEGUNDA PERMUTANTE:**

\_\_\_\_\_  
**CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF/MF nº:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF/MF nº:

## MINUTA

ESCRITURA PARTICULAR DE INSCRIÇÃO EM  
CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO DO  
HOTEL IBIS CAMAÇARI, NA FORMA ABAIXO  
DECLARADA:

A. **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI**, ente jurídico despersonalizado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA a ser edificado no **LOTE DE TERRA** designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na endereço supra, neste ato representado pelo Síndico, XXXXXXXXXXXXXXXX, com domicílio profissional estabelecido na sede do condomínio, eleito por força da Assembleia Geral Ordinária do dia XX/XX/XXXX (o "CONDOMÍNIO");

B. **SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita sob o CNPJ/MF sob o nº 12.584.271/0001-10, com sede estabelecida na Rua Abigail Alves Pires, nº 301, Sala 2, Chácara Nova Boa Vista, Hortolândia/SP, CEP 13.185-071, neste ato, devidamente representada por PAULO SÉRGIO MOREIRA, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade nº RG 8.605.945-2/SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 046.130.448-12, residente e domiciliado rua Maria Monteiro nº 477 apto 12, bairro Cambuí, Campinas/SP, e-mail [solven@solven.com.br](mailto:solven@solven.com.br) ("TERRENISTA");

C. **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Empresarial Jopin, bairro do Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por seu Sócio Administrador, o Sr. RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail para correspondência eletrônica [rafael@ppa.capital](mailto:rafael@ppa.capital) ("DESENVOLVEDORA"); e

D. XXXXXXXX., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXX., com sede na Rua XXXXXXXX., XXXXXXXX., XXXXXXXX., CEP: XXXXXXXX., neste ato representada por XXXXXXXX., brasileira, empresária, inscrita no CPF/MF sob o nº XXXXXXXX., com endereço profissional comum ao

## MINUTA

da sociedade que ora representa, e-mail: XXXXXXXX@gmail.com (o "CONDÔMINO").

### CONSIDERANDO QUE,

i. **SORASOSA CONSULTORIA EM GESTÃO EMPRESARIAL E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, (CNPJ/MF nº 12.584.271/0001-10) ("TERRENISTA") é o único possuidor e proprietário do lote de terreno próprio designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício desta Comarca, sob a Matrícula nº 18.091 (o "IMÓVEL");

ii. O **TERRENISTA**, com auxílio da **DESENVOLVEDORA**, resolveu destinar o IMÓVEL à construção um empreendimento imobiliário constituído por um condomínio edilício, voltado à atividade exclusiva de hotelaria, em regime de condomínio fechado, submetido à Lei de nº 4.591/64 (o "HOTEL"), mas não desejando se responsabilizar, direta ou indiretamente, pela construção ou incorporação, decidiram permutar o IMÓVEL por frações ideais do IMÓVEL correspondentes a unidades futuras prontas no próprio HOTEL;

iii. A **DESENVOLVEDORA** celebrou, em XX/XX/XXXX, com o **TERENISTA**, INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES (a "PERMUTA"), o qual foi aditado através do ADITIVO 01 firmado em XX/XX/XXXX, cujas cópias foram previamente disponibilizadas ao CONDÔMINO, para detalhada análise;

iv. Por força da PERMUTA, a **DESENVOLVEDORA** assumiu a responsabilidade por: 1) elaborar projeto arquitetônico do HOTEL, nos moldes adequados aos padrões das redes internacionais; 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 físico-financeiro da obra, para posterior deliberação em assembleia de condôminos; 6) assessorar os **CONDÔMINOS** nos relacionamentos negociais de escolha, definição e contratação dos demais fornecedores de mobília e equipamentos, da bandeira e da administradora

## MINUTA

hoteleira; e 7) conduzir as tratativas negociais com a bandeira hoteleira para contratação da franquia;

v. A **DESENVOLVEDORA** não será incorporadora e/ou construtora do HOTEL, eis que, no regime de incorporação eleito, houve a formação do CONDOMÍNIO, responsável direto pela contratação da construção e demais bens ou serviços, que, por sua vez, serão custeados integralmente pelo grupo de condôminos custeadores da obra e implantação de todas as unidades do HOTEL (os "CONDÔMINOS CUSTEADORES"), inclusive as unidades que caberão ao TERRENISTA, titular de unidades isentas de qualquer contribuição financeira (os "CONDÔMINOS NÃO CUSTEADORES");

vi. O condomínio de obra será composto por APARTAMENTOS CUSTEADORES, responsáveis pela construção de todo o HOTEL e APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, que não terão qualquer obrigação financeira com a aprovação, gestão, construção, regularização urbanística e registral e/ou qualquer outra despesa relacionada ao HOTEL;

vii. O projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura de Camaçari/BA sob o nº XXXXXX (o "PROJETO ARQUITETÔNICO"), cuja cópia foi previamente disponibilizada ao CONDÔMINO, para detalhada análise, contemplou um HOTEL com 100 (cem) unidades (os "APARTAMENTOS"), todos compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro;

viii. O HOTEL, portanto, será composto por 100 (cem) APARTAMENTOS, assim classificados: 80 (oitenta) APARTAMENTOS CUSTEADORES e 20 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, sendo 10 (dez) estes de titularidade do **TERRENISTA**, como pagamento da PERMUTA pelo terreno destinado à construção e instalação do HOTEL, conforme abaixo a seguir detalhado;

ix. Ficou ajustado que o HOTEL apenas seria levado adiante se, no prazo de XX (PERÍODO POR EXTENSO) meses, a contar do ADITIVO 01 à PERMUTA, ocorresse a inscrição de condôminos custeadores a 70% (setenta por cento) dos APARTAMENTOS CUSTEADORES (o "FECHAMENTO DO GRUPO"), podendo a assembleia geral de condôminos, composta por condôminos custeadores e não custeadores, deliberar diversamente, por maioria dos presentes;

x. O ORÇAMENTO GERAL DO EMPREENDIMENTO (o "ORÇAMENTO GERAL PREVISTO"), que compreende o ORÇAMENTO DE CONSTRUÇÃO, o ORÇAMENTO DE MOBÍLIA E EQUIPAMENTOS, o ORÇAMENTO DE FRANQUIA, DESPESAS PRÉ-OPERACIONAIS DO HOTEL e DESPESAS PRELIMINARES REEMBOLSÁVEIS À DESENVOLVEDORA, de acordo os

## MINUTA

ensaios iniciais e padrões da rede hoteleira, foi estimado em **XX.XXX,XX** (VALOR POR EXTENSO), com data base para fins de atualização pelo INCC de **XXXXXXX** de 2024.

As PARTES contratantes acima nomeadas e qualificadas, no final assinadas, após terem tido prévio conhecimento do texto deste instrumento e entendido seu sentido e alcance, têm justo e acordado o presente **INSTRUMENTO DEFINITIVO DE INSCRIÇÃO EM CONDOMÍNIO DE CONSTRUÇÃO ("FORMAÇÃO DO GRUPO DE CONDÔMINOS CUSTEADORES DA OBRA")**, que se regerá pelos itens seguintes, mutuamente aceitos e outorgados.

### **1. DO OBJETO.**

1.1. O **CONDÔMINO**, por este contrato particular e na melhor forma de direito, manifesta o direito de se inscrever no CONDOMÍNIO e reserva para si o APARTAMENTO N° **XXX** (NÚMERO DO APARTAMENTO POR EXTENSO).

### **2. REGRAS FINANCEIRAS.**

2.1. O **CONDÔMINO**, para aquisição dos direitos relativos ao APARTAMENTO N° **XXX** (NÚMERO DO APARTAMENTO POR EXTENSO) assume o compromisso de pagar o preço total estimado de R\$ **XXX.XXX,XX** (VALOR POR EXTENSO);

2.2. Todos os pagamentos relativos ao custo de construção serão realizados exclusivamente através de boletos emitidos pelo **CONDOMÍNIO** em seu favor, sob pena de não serem considerados para fins de adimplemento deste negócio jurídico, com exceção de disposição aprovada na AGI de abertura de conta corrente provisória específica par arrecadação das contribuições do EMPREENDIMENTO até a abertura do CNPJ e conta do **CONDOMÍNIO**, se necessário.

2.3. O atraso no pagamento das parcelas sujeitará o **CONDÔMINO** a pagar:

- a) o valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo INCC (Índice Nacional do Custo da Construção), pro rata entre o dia do vencimento da obrigação e o dia em que for feito o pagamento;
- b) juros de mora de 12% ao ano, pro rata, contados dia-a-dia;
- c) multa compensatória de 10% sobre o valor da dívida reajustada monetariamente; e
- d) honorários de advogado à base de 20% sobre o débito e encargos.

2.4. As sanções serão automaticamente aplicadas tão só e pelo não pagamento de qualquer parcela, independente de notificação ou interpelação, judicial ou não.

2.5. O atraso de **CONDÔMINO** no pagamento de 3 (três) parcelas de contribuição consecutivas ou não ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias corridos, implicará o automático direito da **DESENVOLVEDORA**

## **MINUTA**

e/ou **CONDOMÍNIO** promover o desfazimento deste contrato e consequente obrigação de ceder seu direito de futuro adquirente da parte ideal do terreno e a respectiva acessão ao **CONDOMÍNIO**, independente de aviso, protesto, notificação ou interpelação, judicial ou não, pelo valor efetivamente pago, dele deduzidos os valores previstos no item 2.5.1.

**2.5.1.** Em caso de desfazimento deste contrato, antes do pagamento integral do preço, mediante distrato ou resolução por inadimplemento, o **CONDÔMINO** fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao **CONDOMÍNIO** e às **DESENVOLVEDORAS**, atualizadas pelo IPCA, a partir de cada pagamento, delas deduzidas, cumulativamente: (i) a integralidade da comissão de corretagem (5% do preço total deste negócio); (ii) a pena convencional de 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

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

**2.5.3.** Fica o **CONDÔMINO** ciente de que o atraso ou não pagamento das parcelas pelo novo condômino adquirente acarretará automática suspensão da restituição, de forma que, fica esclarecido entre as partes que a restituição do **CONDÔMINO** está irretratável e compulsoriamente vinculada ao recebimento pelo **CONDOMÍNIO** e pela **DESENVOLVEDORA** dos pagamentos a serem realizados pelo novo condômino adquirente.

**2.6.** Poderá o **CONDOMÍNIO**, por sua livre escolha, preferir, à resolução, o vencimento antecipado das parcelas e promoção da execução da dívida.

**2.6.1.** A Comissão de Representantes ou o síndico, nos termos do Artigo 63, da Lei n.º 4.591, de 16/12/1964, promoverá, na hipótese de falta de pagamento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 90 (noventa), a prévia notificação judicial ou extrajudicial, para que, no prazo de 15 (quinze) dias, o condômino-adquirente purgue a mora, sob pena de encaminhamento da referida unidade para leilão extrajudicial.

### **3. DO EMPREENDIMENTO**

**3.1.** O projeto arquitetônico do EMPREENDIMENTO desenvolvido pela **DESENVOLVEDORA**, e posteriormente reembolsado pelo **CONDOMÍNIO**, deverá observar as premissas básicas seguintes:

- a) será exclusivamente destinado à atividade hoteleira;
- b) terá 100 (cem) APARTAMENTOS, todos compulsoriamente integrantes do pool hoteleiro;
- c) o projeto será desenvolvido para atender, além das posturas municipais, as especificações da rede hoteleira escolhida.

## MINUTA

3.2. Diante da PERMUTA, o HOTEL será composto por 80 (oitenta) APARTAMENTOS CUSTEADORES, sendo 20 (vinte) APARTAMENTOS NÃO CUSTEADORES, a seguir descritos:

UNIDADES NÃO CUSTEADORAS (10)	
TERRENISTA	216, 217, 313, 314, 315, 413, 414, 415, 516 e 517
DESENVOLVEDORA	104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 e 113
UNIDADES CUSTEADORAS (80)	
101, 102, 103, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 218, 219, 220, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 316, 317, 318, 319, 320, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 416, 417, 418, 419, 420, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 518, 519 e 520.	

#### **4. RATIFICAÇÃO E CONDIÇÕES GERAIS.**

4.1. Através do presente negócio jurídico, o **CONDÔMINO** inscrito adere a todas as deliberações ajustadas na instalação do condomínio.

4.2. As PARTES declaram estar cientes e anuentes de que, em caso de solicitação da rede hoteleira e/ou sua franqueada, os PROJETOS e MEMORIAIS DE ESPECIFICAÇÕES poderão ser alterados para atender às exigências de adequação ao seu padrão, podendo, portanto, a **CONSTRUTORA** elaborar ORÇAMENTO FINAL DE CONSTRUÇÃO e o CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO FINAL, devendo ser deliberado em assembleia eventuais alterações e, uma vez aprovados pela DESENVOLVEDORA e pela assembleia geral de condôminos, 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. DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO**

5.1. O prazo de construção do Empreendimento será de 42 (quarenta e dois) meses, a contar da conclusão da formação do Grupo de Adquirentes, cujo prazo máximo para conclusão não pode ultrapassar o prazo de 12 (doze) meses da data de assinatura do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PROMESSA DE PERMUTA E OUTROS AJUSTES. De qualquer forma, concluindo ou não a formação do Grupo de Adquirentes, considerar-se-á iniciado o prazo de construção e desde que já esteja licenciado o projeto do Empreendimento na Prefeitura Municipal. O prazo de obras poderá, ainda, ser prorrogado por

## **MINUTA**

mais 180 (cento e oitenta) dias, conforme legislação vigente, sem que incidam quaisquer multas ou penalidades, conforme autoriza o art. 43-A da Lei nº 4.591/64.

**5.2.** Os prazos acima previstos serão prorrogados, em igual período, pelo tempo que tenham sido suspensos ou por eventual atraso provocado por órgãos públicos ou pelo agente financeiro

**5.3.** O prazo de conclusão das obras estabelecido acima será igualmente prorrogado, sem que incida qualquer penalidade, sanção ou multa, se houver motivo de força maior ou caso fortuito, dentre eles, de maneira somente enunciativa: (a) greves, totais ou parciais, que afetem a construção civil; (b) suspensão ou falta de transporte; (c) falta de materiais ou mão-de-obra; (d) chuvas prolongadas que impeçam ou dificultem etapas consideradas pela **DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA** como importantes da obra; (e) eventuais embargos provocados por autoridades ou por vizinhos, provocando a paralisação da obra ou que impeçam sua execução; (f) demora na execução de serviços a cargo das concessionárias do serviço público ou entes públicos em geral; (g) demora de órgãos públicos na concessão do habite-se, por razões que independam da ação ou omissão da **DESENVOLVEDORA, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA**; (h) falta d'água, de energia elétrica ou de combustíveis; (i) guerras, revoluções, epidemias, pandemias ou qualquer tipo de calamidade pública, que impeça ou reduza o ritmo e andamento normal da obra; (j) indisponibilidade de matérias-primas ou insumos, em face de períodos de congelamento de preços ou prática de ágio de preço; (k) medidas adotadas pelo poder público que alterem as relações das **DESENVOLVEDORAS, CONDOMÍNIO ou CONSTRUTORA** com fornecedores, empreiteiras e empregados, afetando o ritmo da obra; (l) epidemias e pandemias que acarretem restrições parciais ou totais ao exercício de atividades e/ou gerem alteração de preços e/ou recessões econômicas.

## **7. ADESÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E CONTRATOS DA REDE HOTELEIRA.**

**7.1.** O **CONDÔMINO** declara ter tido acesso prévio e analisado detidamente a minuta da convenção de condomínio do HOTEL (a "CONVENÇÃO"), com a qual ele, **CONDÔMINO** concorda, expressamente, aceitando-a sem qualquer restrição ou oposição.

## **8. REGRAS FINAIS.**

**8.1.** Para os efeitos deste contrato e dos futuros contratos para constituição do condomínio fechado e de construção por administração, de avença para a futura permuta de frações ideais por áreas construídas e de administração de condomínio, deixando o Índice Nacional do Custo da

## **MINUTA**

Construção (INCC) de ser apurado ou sendo ele extinto, adotar-se-á, substitutiva e automaticamente, o índice setorial indicado.

**8.2.** As partes se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título e conforme a hipótese, ao total e fiel cumprimento do presente instrumento particular.

**8.3.** As partes contratantes elegem o foro desta cidade e comarca de Recife/PE, para todos os processos derivados deste instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais especial ou privilegiado que seja, independentemente do seu domicílio, atual ou futuro, bem como dos seus herdeiros ou demais sucessores, a qualquer título e conforme o caso.

De acordo com o teor do presente Termo de Inscrição, assinam os condôminos abaixo firmados, na presença de 02 (duas) testemunhas, elegendo o Foro da Comarca de Recife - Pernambuco, para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação da presente Convenção de Condomínio.

***Camaçari/BA, 19 de setembro de 2024.***

## MINUTA

ESCRITURA PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO E ESTIPULAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DO HOTEL IBIS CAMAÇARI, QUE FAZ CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., NA FORMA ABAIXO DECLARADA:

**CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.257.392/0001-35, com sede na Av. Antônio de Góes, nº 742, sala 1102, Edf. Empresarial Jopin, bairro do Pina, Recife/PE, CEP: 51.010-000, neste ato representada por seu Sócio Administrador, o Sr. RAFAEL PAES FREIRE, brasileiro, arquiteto, casado, portador da cédula de identidade nº 7.419.824 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.796.614-73, com endereço profissional na cidade de Recife/PE, e-mail para correspondência eletrônica rafael@ppa.capital, nos termos do Contrato Social consolidado registrado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco - JUCEPE em XX/XX/XXXX, sob o número XXXXXXXXXXXX, na qualidade de senhora, legítima proprietária, de forma mansa, pacífica e inconteste, **LOTE DE TERRA** designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, com demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula de número 18.091 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA, resolve, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, instituir um condomínio edilício sobre o Edifício do Hotel Ibis Camaçari, em conformidade com o que dispõe o artigo 1.332 do Código Civil Brasileiro e os artigos 7º e 8º da Lei nº 4.591/64, pelo que, **individualiza o Edifício em 100 (cem) unidades privativas**, correspondentes a **XX (número por extenso) unidades nos pavimentos tipo 1º andar, XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 2º andar, X (número por extenso) unidades no pavimento 3º andar, X (número por extenso) no pavimento tipo 4º andar e X (número por extenso) no pavimento tipo 5º andar**, com área Real Global de **XXm<sup>2</sup> (número por extenso)** e área equivalente Global de **XXm<sup>2</sup> (número por extenso)**, dando cumprimento às disposições do Código Civil Brasileiro e à Lei nº 4.591/64, vem estipular a presente CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do daqui por diante denominado "CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI", convenção esta que, em sucessivo, será levada a registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis

## **MINUTA**

competente, devendo ser obedecida e respeitada na sua integralidade, de acordo com as disposições e normas adiante estabelecidas.

### **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI**

#### **Sumário**

Capítulo I - Da base legal .....	
Capítulo II - Da edificação como objeto .....	
Seção I - Da composição do edifício .....	
Seção II - Da descrição do terreno .....	
Seção III - Da descrição das unidades autônomas .....	
Capítulo III - Das áreas privativas .....	
Capítulo IV - Das áreas comuns .....	
Capítulo V - Do resumo das áreas .....	
Capítulo VI - Da finalidade e utilização do edifício .....	
Seção I - Dos serviços hoteleiros e de governança .....	
Capítulo VII - Da coleta seletiva de lixo .....	
Capítulo VIII - Do modo de uso das partes .....	
Capítulo IX - Da administração do condomínio.....	
Seção I - Do síndico .....	
Seção II - Do conselho consultivo .....	
Seção III - Da assembleia .....	
Capítulo X - Das despesas comuns e seu custeio .....	
Capítulo XI - Das despesas extraordinárias .....	
Capítulo XII - Das obras no condomínio .....	
Capítulo XIII - Do seguro .....	
Capítulo XIV - Do pagamento das despesas .....	
Capítulo XV - Das penalidades .....	
Capítulo XVI - Do regimento interno .....	
Capítulo XVII - Das disposições finais .....	

## MINUTA

### CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOTEL IBIS CAMAÇARI

Pelo presente instrumento particular, a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, abaixo firmada, na condição de proprietária do futuro empreendimento do Hotel Ibis Camaçari, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, com demais características, limites e confrontações constantes na Matrícula de número 18.091 registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA, resolve instituir a presente **Convenção de Condomínio**, obrigando-se a observá-la, por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, na melhor forma de direito, conforme as cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

#### CAPÍTULO I - DA BASE LEGAL

**Art. 1º** - A presente Convenção de Condomínio será regida pelas disposições legais pertinentes à matéria, em especial, o Código Civil Brasileiro de 2002 e as disposições vigentes da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, tendo por objeto regular as relações condominiais sob seus diversos aspectos.

#### CAPÍTULO II - DA EDIFICAÇÃO COMO OBJETO

**Art. 2º** - O objeto desta Convenção de Condomínio é estabelecer os termos e condições de utilização do Condomínio do Edifício **HOTEL IBIS CAMAÇARI**, ficando a ela sujeitos os Condôminos titulares de unidades autônomas.

#### SEÇÃO I - DA COMPOSIÇÃO DO EDIFÍCIO

**Art. 3º** - O terreno onde está edificado o Edifício **HOTEL IBIS CAMAÇARI** tem área total de 8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados) e perímetro medindo 375,46m (trezentos e setenta e cinco vírgula quarenta e seis metros), com as medidas, limites e confrontações devidamente registrados sob a **Matrícula nº 18.091** registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA.

I- As 100 (cem) unidades privativas correspondem a **XX (número por extenso)** unidades no pavimento tipo 1º andar, **XX (número por extenso)**

## MINUTA

unidades no pavimento tipo 2º andar, XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 3º andar, XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 4º andar e XX (número por extenso) unidades no pavimento tipo 5º andar.

### SEÇÃO II - DA DESCRIÇÃO DO TERRENO

**Art. 4º** - O terreno sobre o qual assenta a construção, conforme demonstra a Certidão de Matrícula, emitida em XX/XX/XXXX, pelo Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA, é assim descrito:

**LOTE DE TERRA** designado pelo nº 03 (três), medindo 8.971,58m<sup>2</sup> (oito mil, novecentos e setenta e um vírgula cinquenta e oito metros quadrados), inscrito no censo imobiliário municipal sob nº 2007984, situado na Av. Jorge Amado, s/n, bairro Ponto Certo, Camaçari/BA, Imóvel devidamente registrado sob a **Matrícula nº 18.091** registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Camaçari/BA.

### SEÇÃO III - DA DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Art. 5º** - As partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas - apresentam a seguinte descrição: o Condomínio do Edifício Hotel **Ibis Camaçari** contará com **100 (cem) unidades autônomas**, sendo elas distribuídas no **Térreo, 1º andar, 2º andar, 3º andar, 4º andar e o 5º andar**. Cada unidade autônoma é constituída da seguinte forma: **INSERIR AS CARACTERÍSTICAS DE CADA UMA DAS 100 UNIDADES AUTÔNOMAS**.

### CAPÍTULO III - DAS ÁREAS PRIVATIVAS

**Art. 6º** - São consideradas áreas privativas:

**I - TÉRREO - INSERIR; NO 1º ANDAR - INSERIR; NO 2º ANDAR - INSERIR; NO 3º ANDAR - INSERIR; NO 4º ANDAR - INSERIR; NO 5º ANDAR - INSERIR; NO 6º ANDAR - INSERIR; NO 7º ANDAR - INSERIR; NO 8º ANDAR - INSERIR.**

**I.I** - A área real de construção privativa é de **XXm<sup>2</sup>**, enquanto a área equivalente de construção privativa é de **XXm<sup>2</sup>**.









## **MINUTA**

demais condôminos quanto ao sossego, salubridade, segurança e bons costumes.

**Parágrafo Segundo** - O INSTITUIDOR declara 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.

### **SEÇÃO I - DOS SERVIÇOS HOTELEIROS E DE GOVERNANÇA**

**Art. 10** - O Condomínio do Edifício **Hotel Ibis Camaçari**, por suas características comerciais, voltadas para o atendimento hoteleiro, poderá ser administrado por empresa especializada na atuação de gestão de empreendimentos hoteleiros.

**Art. 11** - O serviço de governança poderá ser prestado apenas pelos funcionários do condomínio, alocados exclusivamente para esta função, podendo ser cobrada taxa específica pela realização do serviço, ficando, para tanto, permitida a terceirização desses serviços com empresa especializada, desde que autorizada pelos condôminos através de Assembleia Geral de Condomínio.

### **CAPÍTULO VII - DA COLETA SELETIVA DE LIXO**

**Art. 12** - Será implantada pelo Condomínio a política de coleta seletiva de lixo. Para tanto, serão disponibilizadas as lixeiras padronizadas para destinação do lixo separado nas seguintes categorias: papel/papelão, metal, vidro, plástico e orgânico.

**Art. 13** - O Condomínio deverá informar aos condôminos e ocupantes, através de circulares afixadas nos quadros de aviso do Condomínio, as regras específicas para separação e coleta seletiva de lixo.

**Art. 14** - Cada condômino ou ocupante será responsável pela separação do seu lixo, considerando as categorias definidas na cláusula anterior, contribuindo com o Condomínio, no que for estabelecido, para a correta identificação e destinação do lixo.

**Art. 15** - As diretrizes, contratos, formas de coleta, bem como as responsabilidades dos condôminos quanto à política de reciclagem serão estabelecidas nas normas desta Convenção, do eventual Regimento Interno e dos outros eventuais regulamentos internos do Condomínio

## **MINUTA**

**Art. 16** - O descumprimento, pelo Condômino ou ocupante, das regras relativas à coleta seletiva de lixo, ensejará a aplicação das penalidades previstas nesta Convenção.

### **CAPÍTULO VIII - DO MODO DE USO DAS PARTES**

**Art. 17** - O uso e a fruição das partes de propriedade exclusiva (unidades privativas) por seus respectivos proprietários, observada a finalidade de utilização do edifício, só encontram limites na legislação em vigor, na presente Convenção e no bem comum dos condôminos.

**Art. 18** - As partes de propriedade e uso comum (áreas condominiais) destinam-se à utilização coletiva dos condôminos e seu uso está sujeito a que dele não resultem danos, embaraços, ou incômodos a si mesmos ou aos demais condôminos e ocupantes.

**Art. 19** - São direitos dos condôminos:

I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite com o pagamento das cotas condominiais;

IV - Examinar, a qualquer tempo, as contas do Condomínio e pedir esclarecimentos ao Síndico;

V - Utilizar os serviços de infraestrutura do prédio, conforme sua destinação e desde que não exclua a utilização pelos demais condôminos;

VI - Disponibilizar o uso, gozo e fruição da unidade autônoma de acordo com a respectiva destinação, desde que não prejudique a segurança e solidez da edificação, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e das regulares decisões das assembleias e, ainda, respeite o direito de terceiros, a boa ordem, os bons costumes, a saúde e o bem-estar dos demais;

VII- Disponibilizar o uso, gozo e fruição das partes comuns condominiais, de acordo com as normas estabelecidas nesta Convenção e desde que não impeça idêntico uso aos demais condôminos, podendo sobre elas exercer todos os direitos que lhe confere a lei e esta Convenção, também devendo ser observadas as mesmas restrições de que o trata o item VI acima;

VIII- Praticar todos os demais atos inerentes à sua qualidade de condômino.

## **MINUTA**

**Art. 20** - São deveres dos condôminos:

I - Contribuir para as despesas do Condomínio **que será rateada igualmente entre as unidades;**

II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes;

V- Tratar de forma respeitosa qualquer empregado do Condomínio.

**Art. 21** - Além dos limites legais, é dever dos condôminos respeitar e fazer respeitar as disposições da presente Convenção de Condomínio e as deliberações da Assembleia Geral.

**Art. 22** - Qualquer modificação ou alteração nas coisas e partes de uso comum, bem como a mudança de destinação convencionada só será possível mediante deliberação unânime dos votos dos condôminos, expressamente manifestada.

§1º - Nas partes de uso privativo é livre ao condômino reformar, alterar, decorar, desde que às suas custas e desde que haja projeto estrutural elaborado por profissional habilitado, visando a não comprometer a edificação.

§2º - Havendo necessidade de fiscalização ou vistoria é dever do condômino permitir a entrada do síndico em sua unidade, a qualquer tempo.

### **CAPÍTULO IX - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**Art. 23** - A administração do condomínio terá a seguinte estrutura:

I - Síndico;

II - Conselho Consultivo<sup>1</sup>;

III - Assembleia dos Condôminos.

---

<sup>1</sup> O art. 1356 do Código Civil faculta a instituição de um Conselho Fiscal com atribuição de dar parecer sobre as contas prestadas pelo Síndico, atribuição esta que geralmente é conferida ao Conselho Consultivo. Esta minuta sugere o referido modelo de organização. Entretanto, havendo razões que justifiquem a atribuição a um órgão específico, pode-se estruturar a administração do Condomínio acrescida de um Conselho Fiscal.

## **MINUTA**

### **SEÇÃO I - DO SÍNDICO**

**Art. 24** - A Assembleia escolherá um Síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o Condomínio, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a recondução.

**Parágrafo Único** - Não sendo condômino o síndico escolhido, terá ele direito à percepção de remuneração, estipulada na Assembleia que o escolheu.

**Art. 25** - Compete ao Síndico:

- I - Convocar a Assembleia dos condôminos;
- II - Representar ativa e passivamente o Condomínio, praticando, em Juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - Dar imediato conhecimento, à Assembleia, da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- IV - Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o regimento interno e as determinações da Assembleia;
- V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VII - Prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- VIII - Realizar o seguro da edificação;
- IX - Admitir ou demitir funcionários que desempenharão funções em áreas comuns, fixando-lhes salários no limite do orçamento, bem como definir as respectivas atribuições;
- X - Ordenar serviços de reparação e manutenção, sempre que necessários, nos limites da disponibilidade financeira do Condomínio, no momento;
- XI - Manter a escrituração em livros próprios de entrada e saída de dinheiro, prestando contas de sua administração à Assembleia, acompanhada dos balancetes mensais e parecer do Conselho Consultivo;
- XII - Efetuar balancetes mensais e remeter cópia a todos os condôminos;
- XII - Praticar os demais atos de administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta Convenção, do Regimento Interno e da Assembleia.

**Art. 26** - O Síndico poderá baixar instruções orientadoras do cumprimento das disposições condominiais e regimentais, estabelecendo-se desde logo que é da sua competência:

## MINUTA

- (i) O estabelecimento de horários para coleta e transporte de lixo;
- (ii) O estabelecimento de rotinas e horários para limpeza das áreas comuns;
- (iii) O estabelecimento de horários para execução de serviços de conservação e reparo das áreas comuns;
- (iv) O estabelecimento dos dias e horários de interdição da sala de ginástica, bar e demais áreas de lazer para fins de realização de serviços de limpeza, conservação e reparos que necessitem;
- (v) Proibir, de forma devidamente fundamentada, a entrada e fazer retirar das dependências do Condomínio, qualquer pessoa que, pela inconveniência de sua conduta, ou impropriedade de seus trajés, considere inconveniente;
- (vi) Não permitir quaisquer manifestações particulares ou públicas nas dependências do Condomínio, sejam elas de que natureza forem, especialmente - mas não exclusivamente - de cunho religioso e/ou político;
- (vii) A adoção de providências à vista do contido no livro de registro de ocorrências existente na recepção do Condomínio do Edifício **Hotel Ibis Camaçari**.

### SEÇÃO II - DO CONSELHO CONSULTIVO

**Art. 27** - O Conselho Consultivo será composto por 02 (dois) membros titulares, todos condôminos, eleitos na mesma Assembleia que eleger o Síndico, com o mesmo prazo de exercício da função, podendo ser reconduzidos.

**Art. 28** - Ao Conselho Consultivo compete:

- I - Eleger, dentre seus membros, um presidente que exercerá as atribuições do Síndico, quando da ausência ou impedimentos deste;
- II - Eleger, dentre seus membros, um secretário para lavrar as atas das reuniões do Conselho;
- III - Assessorar o Síndico na solução de problemas que digam respeito ao Condomínio;
- IV - Dar parecer prévio sobre as contas do Síndico à Assembleia de condôminos;
- V - Aprovar os serviços de reparação e manutenção, na forma prevista pelo inciso X do art. 25 desta Convenção.

### SEÇÃO III - DA ASSEMBLEIA

## **MINUTA**

**Art. 29** - A Assembleia dos condôminos é o órgão deliberativo máximo do Condomínio.

§1º - As deliberações da Assembleia, observadas as normas sobre quórum e instalação de quórum de deliberação, fixadas na legislação e nesta Convenção, obrigam a todos os condôminos indistintamente.

§2º - Os votos serão tomados por cada unidade autônoma, ressalvando-se que na hipótese de ocorrência de empate o Presidente da Assembleia terá direito de dar o voto de desempate.

§3º - Os condôminos poderão fazer-se representar nas Assembleias por procuradores que sejam condôminos ou não, apresentando a respectiva procuração passada por instrumento público ou particular e, neste último caso, com a firma do outorgante reconhecida por Tabelião.

§4º - Cada condômino presente à Assembleia só poderá representar um condômino outorgante de procuração.

§5º - Não poderão deliberar ou votar nas Assembleias os condôminos com cotas condominiais em atraso.

§6º - As Assembleias serão presididas por um condômino que escolherá dentre os presentes um secretário para lavrar a ata em livro próprio.

**Art. 30** - As Assembleias serão convocadas com antecedência mínima de 8 (oito) dias, contados da data de sua realização, mediante carta registrada ou entregue mediante protocolo, com a indicação de data, horário das duas chamadas, local e pauta dos assuntos a serem tratados.

**Parágrafo Único** - A convocação deverá ser remetida para o endereço de cobrança do condômino.

**Art. 31** - A convocação das Assembleias, tanto ordinárias quanto extraordinárias, competirá:

I - Ao Síndico;

II - Aos Condôminos que representem 1/4 (um quarto) dos votos totais, sempre que os interesses comuns exigirem.

**Art. 32** - Salvo quando exigido quórum especial na lei ou nesta Convenção, as deliberações da Assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais e, em segunda convocação, 30 (trinta) minutos após, com qualquer número de presentes.

## **MINUTA**

**Art. 33** - A Assembleia Ordinária acontecerá anualmente até o dia 30 de abril de cada ano, cuja ordem do dia conterà obrigatoriamente:

I - Deliberação sobre as contas da gestão que finda, aprovando-as ou não e, no caso de reprovação das contas, a Assembleia deverá deliberar sobre as medidas cabíveis;

II - Eleição do Síndico e Conselho Consultivo;

III - Aprovação do orçamento para o período administrativo seguinte, bem como fixação do Fundo de Reserva, se for o caso.

**Art. 34** - A Assembleia Extraordinária reunir-se-á a qualquer tempo, sempre que os interesses comuns exigirem, dentre eles especialmente:

I - Decidir em grau de recurso sobre decisões do Síndico e do Conselho Consultivo;

II - Destituição do Síndico, através de deliberação que a aprove pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

§1º - As Assembleias Extraordinárias poderão ser convocadas com antecedência menor que a prevista para as Ordinárias, desde que a sua urgência se justifique e haja possibilidade de convocar todos os condôminos, com pelo menos 03 (três) dias de antecedência.

§2º - A Assembleia-Geral Extraordinária convocada por 1/4 (um quarto) dos Condôminos só se instalará validamente com a presença integral desses Condôminos.

**Art. 35** - As Assembleias Ordinárias ou Extraordinárias deliberarão pela maioria dos votos entre os presentes, ressalvando-se o seguinte:

I - Para a alteração da Convenção de Condomínio será necessária aprovação pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

II - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilidade, depende da aprovação pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização das partes próprias ou comuns, por qualquer dos condôminos;

III - A mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária dependerá da aprovação unânime dos votos dos condôminos;

IV - A modificação ou alteração nas coisas e partes de uso comum, bem como a mudança de destinação convencionada só será possível mediante deliberação unânime dos votos dos condôminos;

V - A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos votos dos condôminos.

## MINUTA

**Art. 36** - Para autenticidade das decisões das Assembleias, haverá um livro de atas com termo de abertura e de encerramento, o qual será destinado à lavratura das atas das Assembleias e à assinatura dos condôminos presentes.

§1º - O Síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à Assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas.

§2º - A Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não tiverem sido convocados para a reunião.

§3º - Instalada a Assembleia Específica, proceder-se-á: a) à leitura do Edital de Convocação, salvo se os presentes a renunciarem; b) à eleição de um dos presentes para exercer o cargo de Presidente, devendo este escolher outro condômino para secretariar os trabalhos; e c) a discussão e votação da Ordem do Dia, decidindo-se cada matéria, em conformidade com o quórum previsto nesta Convenção.

§4º - É proibido ao Síndico presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia, salvo se de modo diferente decidirem os presentes.

§5º - Cabe ao Presidente da Assembleia:

- a) Examinar a lista de registro de presença e verificar os requisitos necessários à instalação da reunião;
- b) Examinar as procurações apresentadas, admitindo, ou não, o respectivo mandatário;
- c) Dirigir os trabalhos, determinando os atos que devem ser praticados pelo secretário(a), colocando os assuntos em debate e votação, aceitando, ou não, propostas apresentadas, podendo, até mesmo, inverter a Ordem do Dia;
- d) Dar a palavra aos condôminos que a pedirem, observada a ordem de inscrição;
- e) Decidir sobre a pertinência de comunicações, indicações e requerimentos;
- f) Interromper o orador, quando terminado o seu tempo ou quando desviar do assunto, infringindo quaisquer disposições de lei, da Convenção ou Regimento Interno, ou faltar com a consideração devida aos presentes à Assembleia, cassando-lhe a palavra. Em caso de desobediência ou reincidência, solicitar a sua retirada do recinto onde estiver sendo realizada a Assembleia Geral;
- g) Resolver as questões de ordem;
- h) Encaminhar as votações, apurando-as com o auxílio do secretário e anunciar-lhes o resultado;

## MINUTA

- i) Proferir voto de desempate, nas votações realizadas nas Assembleias;
- j) Suspender a reunião, em face do adiantado da hora ou se houver necessidade de coligir elementos ou completar informações, ou se os trabalhos estiverem tumultuados, ou ainda, para obter declarações de votos, podendo transferi-la para outro dia e/ou local mais apropriado;
- k) Encerrar a lista de registro de presença, se assim desejar, sob pena de tal atribuição ser assumida pelo Síndico ou pelo Presidente do Conselho Consultivo.

§6° - A critério do Presidente da Assembleia Geral, cada participante poderá fazer uso da palavra somente uma vez sobre cada matéria, por 05 (cinco) minutos. Da mesma forma, o Presidente poderá limitar, ao máximo de 03 (três), o número de oradores a se manifestarem sobre o mesmo assunto.

§7° - Nas Assembleias os apartes dos condôminos devem ser feitos com urbanidade e ficam condicionados ao prévio consentimento do orador. Os condôminos deverão envidar seus melhores esforços para evitar discussão paralela.

§8° - Ocorridas quaisquer das hipóteses indicadas na letra "j" do §5° acima, os Condôminos deverão ser novamente convocados para a Assembleia de continuação. O Presidente da Assembleia determinará ao secretário a lavratura da parte realizada, ressaltando que as deliberações já tomadas não poderão ser alteradas na Assembleia de continuação, cujas deliberações também serão lavradas em ata.

§9° - O Presidente da Assembleia poderá solicitar que os presentes, se necessário, comprovem a sua qualidade de Condômino e/ou de representante do mesmo, mediante apresentação de documento hábil.

§10° - Nas deliberações das Assembleias a cada Condômino corresponderá o direito a um voto.

§11° - O condômino (ou seu representante) em atraso no pagamento de despesas condominiais ou de multas, terá suspenso o direito de participar e votar em qualquer Assembleia, salvo naquelas especificadas na lei e nesta Convenção que estabeleçam quórum de unanimidade.

§12° - O direito à participação na Assembleia e ao voto nas matérias constantes da Ordem do Dia será reconhecido ao condômino que quitar as suas obrigações até o momento da instalação da Assembleia Geral, ou ainda, que estava inadimplente, mas pagando atrasos parcelados, se referidos boletos estiverem em dia até o momento da assembleia, devendo o condômino, para tanto, apresentar comprovante de pagamento.

§13° - A ata da Assembleia será levada a registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

## **MINUTA**

§14º - Quando a ata refletir alteração ou acréscimo de disposto constante nesta Convenção será averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§15º - As despesas com a convocação e realização das Assembleias Gerais serão levadas a débito do Condomínio, salvo quando convocadas por Condômino para apreciação de recurso deste, quando então serão custeadas por este, caso o recurso seja desprovido; se provido, o valor ser-lhe-á devolvido pelo Condomínio, devidamente corrigido.

### **CAPÍTULO X - DAS DESPESAS COMUNS E SEU CUSTEIO**

**Art. 37** - As despesas ordinárias são as definidas em orçamento aprovado pela Assembleia e serão rateadas mensalmente entre os condôminos, devendo ser pagas até o dia 05 (cinco) de cada mês.

**Parágrafo Único** - São despesas ordinárias além das legalmente estipuladas:

I - As despesas relativas à conservação, reparação, manutenção e limpeza das partes comuns do edifício e do passeio público;

II - Os tributos e contribuições de qualquer natureza que incidirem sobre as partes comuns do edifício;

III - Os salários dos empregados do Condomínio e seus respectivos encargos sociais;

IV - A remuneração de eventuais prestadores de serviços contratados;

V - A taxa de administração do Condomínio;

VI - A remuneração do Síndico, quando este não for condômino;

VII - As tarifas de energia elétrica, de abastecimento de água e de esgoto;

VIII - O prêmio dos seguros.

**Art. 38** - O condômino que, por ato próprio, de empregado, preposto, ou de quem, a qualquer título, ocupar a respectiva unidade autônoma, der causa a aumento da despesa, responderá pelo custeio da diferença apurada.

**Parágrafo Único** - Responderá, igualmente, o condômino que, por ato próprio, de empregado, preposto, ou de quem ocupar, a qualquer título, a respectiva unidade autônoma, der causa à imposição de multa ao Condomínio.

### **CAPÍTULO XI - DAS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

**Art. 39** - As despesas extraordinárias são aquelas não previstas no orçamento anual, bem como as relativas a obras e Fundo de Reserva.

## **MINUTA**

**Art. 40** - As despesas extraordinárias serão rateadas entre os condôminos, por unidade, exigindo-se a aprovação em Assembleia, mediante apresentação de três orçamentos fornecidos por empresas idôneas e tecnicamente capazes, salvo as obras de caráter emergencial.

**Art. 41** - Os valores a serem recolhidos para formação do Fundo de Reserva deverão ser fixados em Assembleia anual, quando apreciado o orçamento anual.

### **CAPÍTULO XII - DAS OBRAS NO CONDOMÍNIO**

**Art. 42** - A realização de obras no Condomínio depende:

I - se voluptuárias, do voto de aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos;

II - se úteis, do voto de aprovação da maioria dos condôminos.

§1º - As obras ou reparações necessárias, de pequena monta, podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§2º - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem a realização de despesas vultosas, para determinar sua realização, o Síndico ou o condômino que tomou a iniciativa, delas dará ciência à Assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§3º - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem a realização de despesas vultosas, somente poderão ser efetuadas após autorização da Assembleia, especialmente convocada pelo Síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§4º - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

### **CAPÍTULO XIII - DO SEGURO**

**Art. 43** - O Condomínio, por seu Síndico, promoverá o seguro total do edifício, contra incêndio e outros sinistros capazes de destruir total ou parcialmente a edificação.

**Parágrafo Único** - Havendo destruição total ou parcial da edificação, bem como ameaça de ruína, haverá deliberação da Assembleia para decidir sobre

## **MINUTA**

a venda ou reconstrução do edifício, deliberação essa que deverá ser tomada por meio de votos que representem metade mais uma das frações ideais.

### **CAPÍTULO XIV - DO PAGAMENTO DAS DESPESAS**

**Art. 44** - Cada condômino concorrerá com as despesas que lhe couberem, nos prazos e na forma que for estabelecida pelo Síndico, Conselho Consultivo ou Assembleia.

**Art. 45** - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo estabelecido ficará sujeito à incidência de atualização monetária, juros de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso da ordem de 2% (dois por cento) sobre o débito, a incidir desde o vencimento de cada obrigação.

**Parágrafo Único** - A atualização monetária aplicável será a fixada pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), medido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) e, na hipótese de o referido índice vir a ser extinto, será aplicável aquele que o substituir.

**Art. 46** - Na hipótese de ocorrer atraso superior a 3 (três) meses no pagamento da quota mensal, o Síndico deverá promover a imediata cobrança judicial.

**Art. 47** - Ao débito do condômino, serão acrescidos, ainda, nos termos do artigo 395 do Código Civil, de honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento) do débito atualizado, quando realizada a cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento) do débito atualizado, quando realizada a cobrança judicial.

### **CAPÍTULO XV - DAS PENALIDADES**

**Art. 48** - A violação de qualquer dever estipulado na presente Convenção ou no Regimento Interno sujeitará o infrator a:

I - Advertência formal;

II - Aplicação de multa correspondente ao valor de 01 (uma) taxa condominial, da maior quota de condomínio incidente na coletividade e vigente à época da infração, na reincidência de infração à Convenção ou ao Regimento Interno.

## **MINUTA**

§1º - O condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o Condomínio poderá, por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos restantes, ser compelido ao pagamento de multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à sua quota de contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que sejam apuradas.

§2º - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser compelido a pagar multa correspondente até ao décuplo do valor atribuído à sua quota de contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.

§3º - A imposição de multa caberá ao Síndico, mediante prévia deliberação do Conselho Consultivo, podendo proceder a sua cobrança, inclusive judicial, sem prejuízo das demais ações competentes, após a imposição da primeira advertência formal.

§4º - A contabilização da reincidência ocorrerá somente nas infrações que acontecerem dentro de um período de 03 (três) anos.

### **CAPÍTULO XVI - DO REGIMENTO INTERNO**

**Art. 49** - O regimento interno desenvolvido para o **HOTEL IBIS CAMAÇARI** deverá ser interpretado sempre em harmonia com as disposições da presente Convenção e do Código Civil Brasileiro e deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de condôminos especialmente convocada.

**Art. 50** - O Regimento Interno objetivará estabelecer as instruções orientadoras do cumprimento das disposições condominiais e regimentais, estabelecendo-se desde logo o que é da competência do mesmo: **a)** O estabelecimento de horário para coleta e transporte de lixo; **b)** O estabelecimento de horário para utilização de academia ou espaço fitness, bar, restaurantes e área coberto; **c)** O estabelecimento de horários para execução de serviços de conservação e reparo de áreas comuns; **d)** O estabelecimento dos dias e horários de interdição da academia e demais áreas de lazer para fins de realização de serviços de limpeza, conservação e reparos que necessitem; **e)** Não permitir quaisquer manifestações particulares ou públicas nas dependências do Condomínio, sejam elas de que natureza forem, especialmente - mas não exclusivamente - de cunho religioso e/ou político; **f)** O estabelecimento de rotinas e horários de

## **MINUTA**

entregas e tele-entregas; **g)** O estabelecimento do funcionamento da portaria; e g) O estabelecimento do funcionamento das garagens.

**Art. 51** - O estabelecimento das regras do regimento interno contidas na presente Convenção de Condomínio objetiva, em primeiro lugar, dar cumprimento ao disposto no art. 1.334, inciso V, do Código Civil Brasileiro, e, em segundo lugar, orientar os condôminos e demais pessoas que tenham acesso ao Empreendimento, quanto a procedimentos assecuratórios de um desfrute tranquilo, higiênico e confortável de todas as suas partes comuns e privativas, devendo, por isso, na solução de casos omissos, serem levados em consideração não somente o disciplinamento aplicável ao caso concreto, mas também esses objetivos norteadores do estabelecimento de suas regras.

### **CAPÍTULO XVII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 52** - Deverão ser comunicados imediatamente ao Síndico:

- I - A alienação da unidade privativa;
- II - A existência de infiltrações e/ou qualquer problema que esteja afetando a unidade privativa.

**Art. 53** - Os condôminos ajustam que o Condomínio não responderá por eventuais danos oriundos de furtos ou quaisquer outros sinistros ocorridos nas áreas de garagens ou áreas destinadas a estacionamento do prédio.

**Art. 54** - O condômino deverá cientificar-se do teor da Convenção, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou registro de protocolo, bem como das deliberações das Assembleias.

**§1º** - O condômino não poderá eximir-se de responsabilidade alegando desconhecimento da legislação, da Convenção, do regimento interno ou das deliberações das Assembleias;

**§2º** - O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que, por qualquer meio ou pretexto, teve o acesso às áreas do Condomínio permitido por quaisquer condôminos.

**Art. 55** - A solução dos casos omissos compete, em primeira instância, ao Conselho Consultivo do Condomínio e, em segunda instância, à Assembleia dos condôminos, analisados à luz da legislação pertinente.

## **MINUTA**

**Art. 56** - Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o Síndico, bem como os demais componentes do Conselho Consultivo são, antes de tudo, condôminos em igualdade de condições com os demais, sem quaisquer privilégios, senão os previstos ou concedidos por deliberação da Assembleia, exceto na hipótese de contratação de Síndico Profissional.

De acordo com o teor da presente Convenção, assinam os condôminos abaixo firmados, na presença de 02 (duas) testemunhas, elegendo o Foro da Comarca de Recife - Pernambuco, para dirimir quaisquer questões atinentes à aplicação da presente Convenção de Condomínio.

***Camaçari/BA, 19 de setembro de 2024.***

**ANEXO III DO CONTRATO DE FRANQUIA – IBIS CAMAÇARI****CERTIFICADO DE ADESÃO AO SISTEMA IBIS**

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.**, detentora da marca e da tecnologia de operação **IBIS**, certifica para os devidos fins que a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** possui o direito de implantação e operação, sob a modalidade de franquia, de um Hotel **IBIS** na Cidade de(o/a) Camaçari, Estado de(o/a) Bahia, na Avenida Camassarys, conforme Contrato de Franquia firmado entre as partes em 16 de setembro de 2024.

A **Hotelaria Accor Brasil S.A.** certifica, ainda, que a **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** operará este Hotel de forma autônoma, devendo, entretanto, fazê-lo em consonância com o padrão **IBIS**, bem como com o disposto no Contrato de Franquia celebrado com **Hotelaria Accor Brasil S.A.**

São Paulo, 16 de setembro de 2024.

---

**Hotelaria Accor Brasil S.A.**

*Henrique Martins*

---

**Hotelaria Accor Brasil S.A.**

É vedada à **CAMAÇARI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** por força da Lei 9.279 de 15.05.96, a divulgação do Contrato de Franquia celebrado entre as partes, servindo este certificado como comprovação da existência deste.

RPF

HM

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO  
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE  
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA, CELEBRADO  
ENTRE [CONDOMÍNIO] E  
[ADMINISTRADORA]

QUADRO RESUMO

<b>CONDOMÍNIO:</b>		
<b>ADMINISTRADORA:</b>		
<b>OBJETO:</b> Prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool Hoteleiro do empreendimento [NOME DO HOTEL].		
<b>PRAZO:</b>		
<b>MARCA A SER LICENCIADA:</b>		
<b>ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO:</b>		
<b>NUMERO DE APARTAMENTIOS:</b>		
<b>NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO:</b>		
<b>REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA:</b>		
<b>SERVIÇO/PRODUTO</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>VALOR</b>
Supervisão Contábil		
Reembolso de despesas		
Taxa de Processamento		
Uso da marca		

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO  
PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE  
ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA, CELEBRADO  
ENTRE [CONDOMÍNIO] E  
[ADMINISTRADORA]**

**I- DAS PARTES**

De um lado, como **CONTRATANTE**, [CONDOMÍNIO], pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº [NÚMERO DO CNPJ], com sede estabelecida na [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], neste ato, representado por seu Síndico, [NOME COMPLETO], [NACIONALIDADE], [ESTADO CIVIL], inscrito no CPF/MF sob o nº [NUMERO DO CPF], portador da cédula de identidade nº [NUMERO], domiciliado [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], endereço eletrônico: [E-MAIL], doravante denominado simplesmente "Contratante" ou "Condomínio".

E do outro lado, como **CONTRATADA**, [RAZÃO SOCIAL DA ADMINISTRADORA], pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº [Nº DO CNPJ], que tem por nome de fantasia [NOME FANTASIA], com sede estabelecida na [ENDEREÇO COMPLETO COM CEP], neste ato, devidamente representada por [NOME COMPLETO], inscrito no CPF/MF nº [Nº DO CPF], com endereço profissional comum à sociedade que ora representa, e-mail [E-MAIL], doravante denominada "Contratada" ou "Administradora".

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

**II- DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

**A. Considerando que** o Condomínio consiste em uma edificação do tipo condo-hotel, que comporta a instalação e o funcionamento de infraestrutura hoteleira, aprovado para uso comercial para prestação de serviços hoteleiros, conforme licença aprovada pela Prefeitura da cidade de Camaçari/CE.

**B. Considerando que** a Administradora é empresa especializada na prestação de serviços de administração hoteleira, com a expertise e experiência necessários e fazendo uso de licenciamento de marcas, procedimentos, padrões e especificações próprios e de parceiros.

**C. Considerando que,** a Contratante deseja que a Administradora administre as atividades relacionadas ao funcionamento do "Condo-Hotel", explorando tanto as áreas comuns quanto as suas unidades autônomas. Para tanto, será formado um *pool* hoteleiro de adesão consentida ao sistema de alocações das unidades imobiliárias, criando uma Sociedade em Conta de Participação ("SCP") onde a Contratada assumirá a posição de SÓCIA OSTENSIVA, responsável pela administração da Sociedade, e os CONDÔMINOS que aderirem à SCP assumirão a posição de SÓCIOS PARTICIPANTES, responsáveis pela cessão para a Sociedade do direito de uso de suas unidades autônomas do edifício para fins de atividade de hospedagem, como praxe de administração de condo-hotéis no mercado hoteleiro.

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente *INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA* ("Contrato"), que se regerá nos termos das cláusulas e condições seguintes:

### **III- DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES**

#### **1. OBJETO**

**1.1.** Esse contrato tem por objeto a prestação de serviços de administração condominial e gerenciamento do Pool que será formado no Condomínio, de acordo com o que estabelece este instrumento e, no que couber, a respectiva Convenção de Condomínio, bem como o sublicenciamento da Marca ao condomínio, para sua utilização durante a vigência deste Contrato, conforme a seguir indicado.

**1.2.** Os serviços de administração compreenderão o gerenciamento e supervisão dos serviços constantes da respectiva Convenção de Condomínio e os abaixo indicados, a serem prestados aos condôminos, hóspedes e clientes, conforme abaixo detalhado:

- a) Recepção/Portaria:** Atendimento da recepção de pessoas, recebimento e distribuição de mensagens, volumes, etc;
- b) Reservas:** Comercialização das reservas de diárias;
- c) Garagem:** Controle de entrada e saída de veículos no Condomínio;
- d) Telefonia:** Recepção e distribuição de recados telefônicos, serviços de despertador, etc.;

- e) Paisagismo: manutenção da decoração a recepção e demais áreas comuns do Condomínio;
- f) Governança: Operação diária de limpeza básica e arrumação dos apartamentos;
- g) TV a Cabo: Verificação do sistema de transmissão de TV a cabo do Condomínio;
- h) Concierge: intermediação entre os hóspedes e clientes e as empresas prestadoras de serviços terceirizados do Condomínio.
- i) Mensageiros: disponibilização de funcionários para fazer o transporte e entrega de malas, volumes, correspondências e serviços de recado aos apartamentos.
- j) Lavanderia: realizar a lavagem e serviços de tinturaria de roupas;
- k) Lazer e entretenimento: atividades de lazer e entretenimento eventualmente disponibilizadas nas áreas comuns;
- l) Limpeza e organização: Arrumação e faxina dos apartamentos e áreas comuns;
- m) Fornecimento de Alimentação e Bebidas: abastecimento dos apartamentos e disponibilização em bares e/ou restaurantes nas áreas comuns;
- n) Contabilidade: Coordenação operacional e contábil do Condomínio;
- o) Supervisão: Supervisão de todas as funções gerenciais para, por meio de seu corpo técnico ou por contratos firmados com terceiros, aperfeiçoar tais serviços
- p) Patrimônio: Preservação do patrimônio do Condomínio durante todo o período de sua administração, definindo em conjunto com o Síndico e os membros do Conselho Consultivo e Fiscal a avaliação e cobertura dos riscos a que ele se encontra exposto, além das respectivas ações preventivas que se entenderem necessárias;
- q) Manutenção: Preservação, manutenção e zelo pela integridade das instalações, equipamentos, móveis e decoração das áreas comuns;
- r) Licenciamento: Manutenção atualizada das licenças legais e atendimento de todas as exigências necessárias ao funcionamento das atividades do Condomínio;
- s) Cumprimento das regras: Imposição aos condôminos e usuários da fiel observância à Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Condomínio, de forma a assegurar os direitos e obrigações mútuas quando da utilização das partes comuns e das unidades autônomas, propondo ao Síndico a aplicação de penalidades;
- t) Normas gerais de manutenção do empreendimento: Obediência às Normas de Segurança, Medicina e Higiene do Trabalho, incluindo as de

Prevenção de Acidentes do Trabalho, seja quanto ao trabalho em si, ferramentas e de respectivos equipamentos que utilizar;

**u) Outros:** serviços diversos que eventualmente sejam disponibilizados em empreendimentos similares pela administradora ou que utilizem sua marca.

**1.2.1.** Alguns dos serviços elencados no item 1.2 acima, poderão ser prestados pela Administradora ou por terceiros sob a supervisão da administradora.

**1.2.2.** Os serviços acima previstos deverão ser prestados indistintamente a todos os hóspedes e clientes, sendo que a inclusão de outros serviços dependerá da prévia e expressa autorização da Administradora, que avaliará a respectiva viabilidade econômica.

**1.2.3.** Fica assegurado à Administradora, com vistas ao melhor desempenho das funções que lhe são atribuídas por meio deste Contrato, o controle das questões administrativo-operacionais com o menor grau de interferência do Condomínio.

**1.3.** A fim de viabilizar a execução dos serviços ora contratados, as Partes acordam que a Contratante irá criar ou utilizar uma empresa, matriz ou filial, para a exploração da atividade hoteleira, que será a Sócia Ostensiva da Sociedade em Conta de Participação a ser criada. Para a administração do Condomínio, se for o caso, a Contratante outorgará à Contratada uma procuração com poderes especiais e prazo de validade pré-determinado, para que esta, agindo em seu nome e na busca de seus interesses, execute todos os serviços e atos necessários à administração eficiente do Condomínio, seja de forma direta ou mediante a contratação de terceiros, em estrito cumprimento das disposições deste Contrato.

**1.3.1.** As Partes acordam que a procuração com fins específicos outorgada à Contratada terá validade por todo o período de vigência deste Contrato, bem como os poderes ali cedidos são revogáveis nas hipóteses expressamente previstas neste Contrato.

**1.3.2.** As Partes acordam que, para que a Contratada desempenhe as funções que lhe são atribuídas por força deste Contrato, com máxima eficiência e eficácia, lhe será assegurado o controle, com o menor grau de interferência da Contratante, das questões administrativo-operacionais do Condomínio.

## **2. DA IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

**2.1.** A Contratante autoriza a Administradora a inserir sua marca e/ou logotipo **[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]** ou outra que vier a ser escolhida pela Contratada - na fachada do empreendimento, nas áreas comuns, nas peças de publicidade e marketing, anúncios e em quaisquer documentos que façam referência ao Empreendimento, indicando-a como bandeira oficial do Empreendimento, durante o prazo de vigência do presente Contrato. Consoante ao aqui disposto, é vedada a utilização dos elementos gráficos retromencionados pelo condomínio, de forma diversa à estabelecida pela Administradora.

**2.1.1.** Toda e qualquer utilização das marcas da Contratada pela Contratante, independente da finalidade, dependerá de prévia e expressa validação da Contratada, podendo esta negar a circulação e/ou exigir ajustes para adequar o material ao padrão utilizado pela Contratada.

**2.1.2.** O empreendimento da Contratante não terá exclusividade em relação à utilização/vinculação à marca da Contratada, podendo a Contratada utilizar sua marca em outros empreendimentos.

**2.1.3.** A Contratante não poderá autorizar a utilização de outra marca em áreas comuns do Empreendimento, sem a anuência da Contratada, com o objetivo de evitar confusão entre os usuários do Empreendimento.

**2.1.4.** Em caso de rescisão do presente instrumento, a Contratante se obriga a, de imediato, abster-se de utilizar as marcas "**[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]**" ou outra adotada pela Contratada, e as denominações equivalentes que venham a causar confusão no público, sob pena de responder civil e criminalmente na forma da lei.

**2.1.5.** Na hipótese de término do prazo ou rescisão do presente Contrato, o Condomínio suspenderá imediatamente o uso da Marca e

tomará as medidas solicitadas pela Administradora para dissociar o Condo-hotel da Marca.

### **3. DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**3.1.** Em razão das características próprias do "Condo-Hotel", não será devido pelo Condomínio nenhum valor a título de Taxa de Administração Condominial. Sendo assim, o Condomínio pagará à Administradora, mensalmente a taxa de processamento descrita no quadro resumo, nos valores ali indicados.

**3.2.** Os valores indicados no presente Contrato serão anualmente corrigidos, a partir da data de assinatura, com base na variação do **IPCA/IBGE**, ou, na hipótese de este vir a ser extinto, por outro índice que venha a substituí-lo.

**3.3.** Na hipótese de qualquer dos pagamentos devidos à Administradora não serem realizados nas datas convencionadas, sobre o valor do débito incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa equivalente a **[•]% [(percentual por extenso)]**.

**3.3.1.** Na hipótese de a inadimplência se dar por prazo superior a 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação enviada pela Administradora ao Condomínio, é facultado à Administradora rescindir o Contrato, sem prejuízo das penalidades contratualmente previstas.

**3.4.** A Administradora poderá compensar valores eventualmente devidos pelo Condomínio, inclusive relacionados a multas e indenizações, desde que este seja previamente notificado.

### **4. DO PRAZO**

**4.1.** O período de validade e eficácia deste Contrato é de **[•] [(prazo por extenso)] meses/anos**, contados a partir da data de sua assinatura.

**4.2.** Este Contrato será automaticamente renovado, por igual período, caso as Partes não ajustem de forma diversa, desde que comunicada expressamente, com **[•] (prazo por extenso)** dias de antecedência para a data de encerramento ora ajustada.

## **5. DOS ENCARGOS E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA**

**5.1.** Constituem deveres e atribuições da Administradora, a serem desenvolvidos com recursos condominiais:

**a)** Coordenar, fiscalizar e administrar os serviços relativos ao Condomínio, prestando contas de suas atividades anualmente à Assembleia Geral e mensalmente ao Síndico e aos membros do Conselho Fiscal, colocando-se à disposição para prestar contas em periodicidade trimestral.

**b)** Proceder à administração geral do Condomínio, naquilo que lhe competir, fazendo cumprir a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno, bem como as deliberações tomadas nas Assembleias, compatíveis com os fins deste Contrato.

**c)** Selecionar, admitir e demitir, funcionários necessários à prestação de serviços, dentro dos critérios e normas legais, bem como treiná-los, às expensas do Condomínio, de acordo com seus programas de treinamento e políticas de recursos humanos. Bem como fixar os salários dos empregados, definindo sua função para efeitos da legislação trabalhista e previdência social, observando-se a base do mercado.

**d)** Adimplir as suas obrigações trabalhistas, inclusive contribuições previdenciárias e depósitos do FGTS, para com seus empregados, mantendo resguardado o Condomínio.

**e)** Dirigir, fiscalizar, licenciar, avaliar, punir o desempenho e treinar os Empregados do Condomínio, com recursos condominiais, submetendo-os à disciplina adequada, segundo modernas técnicas de recursos humanos.

**f)** Elaborar Previsão Orçamentária Condominial Anual para cada exercício, justificando-a, e incluindo no orçamento todas as provisões de gastos necessários à boa administração do Condomínio.

**g)** Efetuar a conservação, manutenção e reposição, quando necessário, de móveis, utensílios, aparelhos, equipamentos, inclusive de informática e instalações do Condomínio de forma a manter os padrões

da Administradora e da rede a qual pertence, com recursos do Condomínio, de acordo com o disposto na Convenção.

**h)** Selecionar e adquirir ou licenciar software de gestão hoteleira, às expensas do Condomínio.

**i)** Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias do Condomínio, informando ao Síndico sobre as contas eventualmente abertas ou encerradas.

**j)** Orientar e supervisionar os funcionários administrativos do Condomínio para a escrituração de despesas e receitas condominiais em livros adequados, bem como a elaboração contábil de relatórios, fluxos de caixa e livros fiscais, contabilidade e obrigações fiscais, trabalhistas e financeiras do condomínio e do Pool, que serão executadas pelos Empregados do Condomínio. E, ainda, remeter aos condôminos os demonstrativos de contas do Condomínio.

**k)** Instalar no Condomínio sistemas e procedimentos contábeis por ela utilizados nos demais empreendimentos da Rede em funcionamento no país, sendo os respectivos gastos considerados como despesas operacionais do Condomínio.

**l)** Manter o arquivo de livros de sua escrituração, inclusive relativos aos anos fiscais, findos, bem como entrega-los junto com quaisquer papéis, e documentos pertencentes ao condomínio ao Síndico, quando encerrado o presente Contrato.

**m)** Propor ao síndico a aplicação de penalidades aos condôminos faltosos, conforme previsto na Convenção de Condomínio.

**5.2.** Os salários dos Empregados, bem como os encargos com benefícios e verbas rescisórias, quando for o caso, serão considerados como despesas condominiais ordinárias, e mensalmente reembolsados à Administradora, incluindo os tributos por ela dispendidos.

**5.3.** As Partes convencionam que o Gerente do Condo-Hotel será selecionado ou indicado pela Administradora, com a participação do síndico, de acordo com as diretrizes fixadas pelas Partes, sendo todos os custos de sua contratação suportados pelo Condomínio.

5.4. Os profissionais necessários exclusivamente ao Pool serão selecionados pela Administradora, sendo registrados pelo Condomínio.

5.5. A administradora compromete-se a ressarcir qualquer dano ou prejuízo que seja causado por intermédio de seus empregados e/ou prepostos, por ação ou omissão, à Contratante ou terceiros, devendo mantê-los e a salvo de qualquer indenização por perdas e danos ou prejuízos de qualquer natureza que tenha sofrido ou causado a terceiro, em decorrência deste contrato, independentemente de haver contrato seguro ou não adequado e suficiente para tais circunstâncias.

5.6. Eventuais despesas estruturais, como obras, reformas e benfeitorias no edifício e suas instalações, quando realizadas pela Contratada mediante autorização do Síndico e do Conselho Consultivo e/ou Fiscal, e, se for o caso, aprovação em Assembleia, serão realizados com recursos oriundos do Fundo de Reservas e não serão consideradas para o cálculo de despesas ordinárias do Condomínio, estas apresentadas pela Contratada nas divulgações de resultados.

5.7. Eventuais despesas cíveis, fiscais, trabalhistas, e/ou outras de cunho judicial anteriores à gestão da Contratada, não serão consideradas para o cálculo de despesas operacionais da SCP ou do Condomínio, devendo as mesmas ser pagas por Fundo de Reservas ou Taxa Extra, caso o Fundo constituído seja insuficiente.

5.8. A Contratada deverá manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, os seguros contratados com seguradora habilitada, os quais deverão englobar o Condomínio e todas as suas instalações, equipamentos operacionais e mobília, contra os riscos de incêndio e/ou outro sinistro que cause a destruição, no todo ou em parte, da estrutura do edifício como um todo, além de manter o seguro de responsabilidade civil por prejuízo causado a terceiros, computando-se os respectivos prêmios como despesas ordinárias do Condomínio.

5.9. O Contratante se obriga, ainda, a cumprir com as cláusulas do contrato de franquia celebrado com a "[BANDEIRA DA ADMINISTRADORA]", bem como o pagamento dos percentuais e valores devidos em virtude da Franquia, a serem custeados pela operação hoteleira.

## **6. AS OBRIGAÇÕES DO CONDOMÍNIO**

### **6.1. Constituem obrigações do Condomínio com a Administradora:**

- a)** Efetuar os pagamentos nos prazos acordados.
- b)** Garantir-lhe o livre acesso ao Condomínio e prestar toda assistência necessária ao bom desenvolvimento das atividades de Administradora.
- c)** Não interferir nas rotinas administrativas e operacionais desenvolvidas pela Administradora, bem como manter o Condo-Hotel dentro dos padrões da marca, promovendo as adequações necessárias para mantê-los.
- d)** Respeitar as decisões da Administradora, conforme aprovadas na Previsão Orçamentária Anual do exercício.
- e)** Adotar a designação fantasia definida pela Administradora para a identificação do Condo-Hotel, bem como submeter à aprovação a Administradora qualquer alteração ou sinalização interna ou externa do Condo-Hotel.
- f)** Outorgar à Administradora os instrumentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades, especificando os poderes e prazo de vigência de acordo com o disposto no presente Contrato.
- g)** Contratar e manter vigentes os seguros previstos na Convenção de Condomínio, bem como outros indicados pela Administradora.
- h)** Recolher, nos prazos da lei, dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigada pela legislação vigente.

**6.2.** Adicionalmente às obrigações acima indicadas, compete ao Condomínio, durante a vigência do Contrato, manter os termos da Convenção de Condomínio compatíveis com o aqui disposto.

**6.3.** A Contratante deverá seguir as diretrizes, regras e decisões emanadas da Contratada, como condição essencial para o sucesso do objeto deste Contrato, desde que tais regras estejam de acordo com a legislação

aplicável, sendo expressamente vedado ao Condomínio e/ou a qualquer um dos condôminos, bem como à SCP e aos Sócios Participantes, intervir no modelo de gestão e operação implementados pela Contratada, vedação esta que é estendida aos membros do conselho, ao síndico ou subsíndico, aos proprietários das unidades autônomas, que por suas vezes, não terão qualquer autoridade sobre os funcionários do Condomínio, independentemente de registro na SCP ou no Condomínio, sob pena de responderem pessoalmente pelas respectivas obrigações decorrentes da administração.

## **7. DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ANUAL**

**7.1.** A Administradora elaborará, anualmente, Previsão Orçamentária, que deverá ser encaminhada ao síndico e ao Conselho Diretivo do Condomínio, em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do final de cada Ano Fiscal, para análise e aprovação dantes da Assembleia que visa a aprovação da Previsão Orçamentária.

**7.1.1.** Enquanto não tiver sido aprovada a nova Previsão Orçamentária Anual e/ou enquanto houver dúvida dos condôminos a respeito de qualquer ponto nela constante, a Administradora continuará administrando o Condomínio com base na previsão orçamentária do ano anterior, corrigida monetariamente pelo índice estipulado neste Contrato.

**7.2.** Havendo necessidade de despesas e desembolsos condominiais extraordinários, a Administradora poderá convocar uma Assembleia Geral extraordinária de condôminos, para deliberar sobre a matéria, caso o síndico, ciente da situação, não o faça. Alternativamente, poderá a Administradora, após deliberação em assembleia, utilizar valores do Fundo de Reserva Condominial.

## **8. DA PRESTAÇÃO DE CONTAS**

**8.1.** As demonstrações contábeis realizadas pelos empregados do Condomínio sob a supervisão da Administradora ou da administradora no exercício de suas funções, deverão ser apresentados aos membros do Corpo diretivo do Condomínio, com antecedência de 30 (trinta) dias da data que se pretende realizar a assembleia.

8.2. Uma vez aprovado em Assembleia, o relatório apresentado não poderá ser alvo de questionamentos futuros, sendo, pois, atestado como verdadeiro, correto e completo.

## **9. DAS ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS NAS ÁREAS COMUNS**

9.1. As áreas e bens de propriedade e uso comuns do Condomínio, tais como restaurante, lavanderia, garagem, sala(s) de eventos e telefonia poderão ser cedidas pelo Condomínio, após aprovação em Assembleia, a título gratuito ou oneroso, a terceiros e/ou à própria Administradora, com o intuito de serem mantidas atividades compatíveis com a operação hoteleira que nele será desenvolvida.

9.2. Quando a locação for feita a terceiros, caberá à Administradora definir previamente as regras e procedimentos operacionais hoteleiros a serem adotados por estes, a fim de que sejam mantidos os padrões da marca.

## **10. DOS SEGUROS**

10.1. Os seguros a seguir elencados deverão ser contratados pelo Condomínio, as suas expensas:

a) Seguro patrimonial abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns contra incêndio, raio e explosão, tumulto, danos elétricos, vendaval, equipamentos estacionários, desmoronamento, alagamento, danos a tanques e tubulações ou outros sinistros que causam destruição no todo ou em parte do Condomínio;

b) Seguro de responsabilidade civil com cobertura de responsabilidade civil empregador;

c) Seguro no caso de paralisação temporária ou definitiva da operação do Condo-Hotel, assegure o pagamento: (i) do valor equivalente ao lucro líquido previsto para o Condo-Hotel; (ii) de todas as despesas incorridas para o Condo-Hotel; (iii) das remunerações fixadas neste instrumento; (iv) das eventuais despesas com transferência dos escritórios e pagamento do aluguel do novo local e de suas despesas fixas.

**10.1.1.** As despesas com a contratação dos seguros acima mencionados serão consideradas despesas condominiais ordinárias.

**10.2.** O Condomínio declara que é de seu conhecimento que o seguro de que trata o a alínea "a" do item 10.1., acima, deverá ser contratado no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da assinatura do presente Contrato. O condomínio declara, ainda, que os seguros de que trata o item 8.1 deverão ser contratados e mantidos em pleno vigor pelo Síndico durante todo o prazo de vigência do presente Contrato.

**10.3.** Além dos seguros previstos nesta cláusula 10, a Administradora poderá indicar outros seguros com base na sua experiência profissional para atender as especificações da Marca.

## **11. DA RESOLUÇÃO**

**11.1.** Qualquer infração às cláusulas ou condições ensejará à parte lesada o direito de resolver o Contrato, sem prejuízo das reivindicações legais e contratuais cabíveis, desde que, a parte infratora seja notificada para sanar o vício apontado e não o faça, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data de recebimento da notificação.

**11.2.** Em caso de rescisão antecipada do presente contrato por motivo injustificado, ficará a parte ensejadora da rescisão obrigada a pagar à outra, a título de multa, o percentual de **[•]%** (**[percentual por extenso]**) do valor da remuneração total que lhe seria devida durante o prazo contratual remanescente, sendo a referida multa limitada ao valor máximo de R\$ **[•]** (**[valor por extenso]**) por apartamento.

**11.2.1.** Para fins de cálculo da penalidade disposta no item 12.2 acima, o percentual ali indicado será debitado do resultado da multiplicação do número de meses restantes para o término do presente Contrato pela média da remuneração da Administradora nos 12 (doze) meses anteriores à resolução. Ainda, para fins de cálculo, o valor das remunerações será corrigido pelo IPCA, desde a data do recebimento pela administradora até o último dia do mês anterior ao vencimento da multa.

**11.2.2.** Caso a resolução do Contrato ocorra antes dos 12 (doze) primeiros meses, contados da data de emissão da primeira nota fiscal

de prestação de serviços do Condo-Hotel operando com a Marca, a média da remuneração total será apurada de acordo com a previsão orçamentária anual.

## **12. DO TÉRMINO DO CONTRATO**

**12.1.** Ao término do presente Contrato, independentemente da razão, serão adotadas as seguintes providências:

**a)** A Administradora, em até **[•] (prazo por extenso)** dias após o término do Contrato, preparará e entregará ao Condomínio um demonstrativo contábil, incluindo quantias eventualmente devidas pelas Partes. Para tanto, o Condomínio se compromete a manter o acesso da Administradora pelo prazo supramencionado, aos registros, documentos operacionais, contábeis, financeiros e fiscais.

**b)** A Administradora renunciará aos poderes que lhe forem outorgados pelo presente instrumento e eventuais procurações que lhe forem outorgadas nos termos deste Contrato e comunicará o fato a terceiros a quem possa interessar.

**c)** A Administradora disponibilizará ao Condomínio os livros, documentos e registros a este pertencentes.

**d)** A Administradora, em conjunto com o Síndico ou preposto por ele indicado, vistoriará o Condomínio, lavrando-se, ao final, o respectivo termo de vistoria.

**e)** A administradora desconectará o banco de dados do software de gestão hoteleira por ela utilizado, entregando ao Condomínio todas as informações contábeis referentes ao período em que administrou o empreendimento.

**f)** O Condomínio devolverá à Administradora toda e qualquer propriedade intelectual da Administradora e da Marca que estejam em seu poder, no prazo de **[•] (prazo por extenso)** antes do término do Contrato, sob pena de multa de **[•]% ([percentual por extenso])** da remuneração mensal da Administradora, no tocante a todas as suas atividades.

### **13. DA INEXISTÊNCIA DE VÍNCULO EMPREGATÍCIO**

**13.1.** As partes expressamente pactuam que o presente contrato não gerará qualquer vínculo empregatício de qualquer natureza, entre a Administradora e O Condomínio.

**13.2.** A Administradora, expressamente declara ser a única responsável por seus empregados, prepostos, encarregados, não sendo cabível qualquer responsabilização do Condomínio, seja solidária ou subsidiariamente, perante qualquer órgão da atividade estatal, em esfera administrativa ou judicial, sob qualquer aspecto legal ou jurisprudencial. Doutra banda, os funcionários contratados pelo Condomínio serão de responsabilidade dele, o Condomínio, para fins de responsabilidade trabalhista, civil, administrativa, fiscal ou qualquer outra que venha a incorrer.

**13.2.1.** Comprometem-se as partes, em caso de demanda judicial, solicitar a imediata exclusão do polo passivo da parte que figurar no processo de forma ilegítima.

**13.3.** As partes se comprometem a se isentar, se defender e indenizar reciprocamente pelas perdas, danos, obrigações, processos sejam eles judiciais, administrativos ou arbitrais, autuações, penalidades, multas, juros, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e/ou periciais, custas judiciais e desembolsos incorridos em virtude de qualquer falsidade, insuficiência, omissão, erro, inadequação ou inexatidão de declarações prestadas relacionadas ao presente Contrato.

### **14. DA CONFIDENCIALIDADE**

**14.1.** O presente Contrato é celebrado sob cláusula de confidencialidade, sendo vedada a divulgação de toda e qualquer informação, conclusão ou elemento outro relacionado com o seu objeto, que receberem uma da outra, assim entendidas quaisquer informações e/ou dados (incluído, sem limitação, todos os segredos e/ou informações financeiras, operacionais, econômicas, técnicas, jurídicas, planos comerciais, de engenharia, bem como demais informações comerciais ou "know-how" e outros negócios que não são de conhecimento público) e quaisquer cópias ou registros dos mesmos, orais ou escritos, contidos em qualquer meio físico, que tenham sido, ou seja, direta ou indiretamente, fornecidos pelas Partes, suas controladoras, controladas, coligadas, afiliadas ou fornecedores.

**14.2.** Para todos os efeitos, não serão consideradas informações confidenciais, no âmbito deste Contrato, as informações que: (i) sejam de domínio público ou que passem a essa condição após a assinatura deste Instrumento, sem que para isso tenham contribuído quaisquer das Partes; (ii) forem requisitadas a quaisquer das Partes por quaisquer autoridades públicas competentes com jurisdição sobre tal Parte.

**14.3.** As Partes se comprometem a não fazer uso das informações confidenciais trocadas em razão deste Contrato para nenhum outro propósito além daquele previsto como objeto do presente.

**14.4.** As Partes limitarão o acesso às informações confidenciais aos seus diretores, empregados, consultores, acionistas, empresas controladoras, coligadas, subsidiárias, advogados, bancos, funcionários e outros representantes que realmente necessitem conhecê-las para implementar o objeto aqui previsto, desde que previamente informados sobre as obrigações de confidencialidade nos termos do presente Contrato. Não obstante, as Partes, para fins de sigilo, obrigam-se por seus administradores, empregados, prepostos, auditores e consultores engajados na execução do objeto do presente Contrato.

**14.5.** Cada uma das Partes se obriga por si, por seus administradores, empregados, prepostos, a qualquer título, e comitentes, pelo prazo de 05 (cinco) anos contados da data de extinção do contrato, a manter sob sigilo, independentemente de serem privilegiáveis ou não.

**14.6.** O descumprimento da obrigação de sigilo e confidencialidade, independentemente da faculdade de a parte prejudicada, a seu exclusivo critério, rescindir o presente contrato, poderá ser caracterizada como descumprimento de obrigação diretamente relacionado com o presente contrato, com responsabilização da parte infratora, por perdas e danos, e sem prejuízo da adoção das medidas judiciais e sanções cabíveis.

## **15. INADIMPLEMENTO E PENALIDADES**

**15.1.** A Infração de qualquer cláusula ou condição prevista neste Instrumento por qualquer uma das Partes, desde que devidamente notificada a parte inocente, previamente, e não proceda com a correção e/ou não justifique no prazo máximo de [•] [(prazo por extenso)] dias do recebimento da notificação, sujeitará a mesma as seguintes penalidades:

- (i) Rescisão do Contrato; e
- (ii) Aplicação de multa rescisória no valor de R\$ [•] [(valor por extenso)].
- (iii) Ressarcimento por todas as perdas e danos comprovadamente sofridos.

## **16. DA CESSÃO**

**16.1.** Mediante o envio de notificação prévia com, no mínimo [•] [(prazo por extenso)] dias de antecedência, qualquer das partes poderá ceder os direitos e obrigações do presente Contrato, desde que se responsabilize integral e solidariamente com o cessionário pelo cumprimento das obrigações ora assumidas.

**16.2.** A Administradora poderá ceder seus direitos e obrigações independentemente de anuência do Condomínio, desde que entre empresas do mesmo grupo econômico, seja ela total ou parcial, em caráter permanente ou temporário.

## **17. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**17.1.** O contrato será regido e interpretado de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil.

**17.2.** Este Contrato constitui todo o acordo entre as Partes e supera e substitui todos os outros acordos e entendimentos, orais ou escritos, realizados entre as partes com relação aos assuntos contemplados neste Contrato. Nenhuma alteração ou modificação de qualquer disposição deste contrato será válida a menos que seja formalizada por escrito e assinada pelas Partes.

**17.3.** Este Contrato constitui título executivo, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

**17.4.** Se qualquer item ou disposição deste Contrato for considerado por uma autoridade governamental como sendo inválidas, ilegal ou inaplicável, todos os demais itens e disposições deste Contrato deverão permanecer válidos. Caso qualquer item ou disposição seja considerado inválido, ilegal

ou inaplicável, as Partes deverão negociar a modificação deste contrato para manter a intenção original das Partes.

**17.5.** Exceto quando de outra forma expressamente previsto neste Contrato, nenhuma renúncia, rescisão e/ou dispensa aos termos deste Contrato ou qualquer declaração, garantia a outros termos ou disposições aqui previstas, será vinculante para as Partes.

**17.6.** Qualquer concessão ou tolerância de qualquer das Partes pelo (i) não cumprimento, ou cumprimento parcial, pela outra, de qualquer obrigação relacionada a este Contrato, (ii) não exigência de adimplemento da obrigação, ou ainda, (iii) a admissão de cumprimento de obrigação de forma diversa da prevista neste Contrato, será considerada mera liberalidade, não constituindo, tácita ou implicitamente, em novação, precedente invocável, alteração tácita de seus termos, renúncia de direitos, remição de obrigações e nem direito adquirido pela outra Parte.

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

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

## **18. DO FORO**

**18.1.** As partes contratantes elegem o foro da comarca do **Camaçari/CE**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, independentemente do domicílio atual ou futuro das partes, para nele serem dirimidas as dúvidas e interpretações de qualquer das estipulações deste contrato, ou para exigir seu cumprimento, pelo que, a parte sucumbente pagará todas as despesas processuais e honorários advocatícios, estes de logo fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor o valor da causa.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos de direitos, juntamente com as testemunhas instrumentárias adiante qualificadas.

Camaçari/CE, [dia] de [mês] de 202[•].

**CODOMÍNIO:** \_\_\_\_\_

**CONDOMÍNIO**

**ADMINISTRADORA:** \_\_\_\_\_

**ADMINISTRADORA**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF/MF:

\_\_\_\_\_

Nome:

CPF/MF: