

CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO E DE CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, A EMPRESA BARBOSA BARROS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., E, DE OUTRO, o Sr. ISAIAS RIBEIRO DA SILVA JUNIOR, brasileiro, servidor público, portador da CI nº M8784177 SSP/MG e do CPF nº 034.766.156-42, e-mail: irsjunior0@gmail.com, casado com a Srª. FRANCIANE DIAS RIBEIRO, brasileira, servidora pública, portadora do CPF nº 014.844.916-61, e-mail: franci.dribeiro@gmail.com, residentes na Avenida Carlito Ferreira Brandão, nº 279, Centro, Galileia/MG, CEP: 35.250-000, TODOS ABAIXO ASSINADOS.

BARBOSA BARROS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rodovia do Sol, nº 76, Loja 02 e 03, Praia de Itaparica, Vila Velha/ES, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 05.140.436/0001-08, neste ato representada por seu diretor Sr. ANDRÉ BARBOSA DE BARROS, através dos instrumentos de procuração outorgados por Geraldo Elizo de Souza e sua esposa; constantes da Cláusula do Contrato Particular de Promessa de Permuta, estes na qualidade de permutantes dos lotes de nº 05 e 06 da quadra 27, da Rodovia do Sol, situados na Praia de Itaparica, Vila Velha/ES, com a área total de 1.620,00m²; devidamente registrados no Cartório de Registro Geral de Imóveis de Vila Velha/ES, na qualidade de Construtora/Incorporadora, na forma estabelecida pelo artigo 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, se compromete e se obriga a vender, ao(s) promissário(s) comprador(es) supra qualificado(s), que se compromete(m) a adquirir a correspondente fração ideal de terreno, conforme transcrito na NBR – 12721, relativo à unidade autônoma abaixo descrita e caracterizada, cujo preço e condições serão os que constam do presente instrumento, bem como contratam a construção da unidade imobiliária no regime de condomínio fechado por administração, na seguinte forma:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O preço ora acertado da referida fração ideal será o equivalente à participação proporcional no custo total de construção das unidades, a serem edificadas no referido terreno, identificadas pelos apartamentos nºs: 303, 304, 802, 804, 805, 902, 905, 1002, 1003, 1005, 1102, 1103, 1105, 1202, 1203, 1205, 1206 e a loja 04, que serão entregues aos permutantes.

Parágrafo Primeiro: Os permutantes-cedentes não ficarão sujeitos à qualquer prestação ou encargo decorrente do negócio jurídico celebrado, salvo nas hipóteses previstas neste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: O presente instrumento de aquisição de fração ideal de terreno está vinculado à construção por administração a preço de custo do **apartamento nº 808 situado no 6º pavimento tipo, com 01 (uma) vaga de garagem** do Edifício ACQUA ITAPARICA, levando em conta que as unidades pertencentes aos permutantes do terreno serão construídas sem custos para os mesmos, na qualidade de CONSTRUTORA e CONTRATANTE(s), ajustam entre si, na forma a seguir fixada.



CLÁUSULA TERCEIRA: A CONSTRUTORA, por força deste contrato, obriga-se a construir no mencionado terreno, um prédio que se denominará **Edifício ACQUA ITAPARICA**, será composto por **15 (quinze)** pavimentos assim distribuídos: **01 Pavimento Subsolo** composto por 30 (trinta) vagas de garagem livres e 07 (sete) conjuntos de duas vagas de garagem sendo uma livre e uma presa, 10 (dez) vagas de garagem para motos, área para manobra de veículos, rampa de acesso ao pavimento térreo, circulação, gerador, área técnica, cisterna, jardim, escada, D.E., D.S., e 02 elevadores; **01 Pavimento térreo** composto por áreas permeáveis, rampa de acesso ao pavimento mezanino, área para manobra de veículos, 02 escadas, D.E., D.S., hall, portaria, circulações, guarita, vestiário, vestiário PCD, delivery, entrada serviço, copa, ducha, lixo, , copa funcionários, A.S., lixo, medidor de gás natural, medidores elétricos, reservatório de água pluvial, A.S., 02 elevadores, 24 (vinte e quatro) vagas livres, 04 (quatro) lojas com frente para a Rodovia do Sol, numeradas loja 01, loja 02, loja 03 e loja 04, cada loja composta por 1 W.C. PCD; 01; **01 Pavimento Mezanino** – composto por rampa de acesso ao pavimento térreo, área para manobra de veículos, escada, D.E., D.S., antecâmara, circulação, ar condicionado lojas, 02 vagas livres para PCD, composta por 15 (quinze) vagas de garagem livres e 05 (cinco) conjuntos de duas vagas de garagem sendo uma livre e uma presa e 02 elevadores; **01 Pavimento pilotis** - composta por escadas, , D.E., D.S., antecâmara, circulações, W.C. PCD masculino, W.C. PCD feminino, lavabos, mercadinho, repouso, ducha, sauna, casa de bombas, piscina, prainha, deck, quadra (descoberta), rampa acesso pedestre, fitness, fitness externo (descoberto), playground, brinquedoteca, espaço gourmet, jardins, salão de festas, W.C. feminino, W.C. masculino, espaço teen, churrasqueira, praça, área técnica split, 02 elevadores; **01 (um) 1º pavimento tipo** cada um composto por circulação, escada, D.E., D.S., antecâmara, 02 elevadores, 08 (oito) colunas de apartamentos, que são numerados de 301 a 308. Os apartamentos das colunas 01, 02 e 05 e 06 são compostos cada um por: 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 área para split, 01 varanda, 01 circulação, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 quarto suíte e 01 banheiro suíte. Os apartamentos da coluna 03, 04, 07 e 08 são compostos cada um por: 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 área para split, 02 varandas, 01 circulação, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 quarto suíte, 01 banheiro suíte e 01 garden; **09 (nove) pavimentos tipo** cada um composto por circulação, escada, D.E., D.S., antecâmara, 02 elevadores, 08 (oito) colunas de apartamentos, que nos 09 pavimentos são numerados de 401 a 1208. Os apartamentos das colunas 01, 02 e 05 e 06 são compostos cada um por: 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 área para split, 01 varanda, 01 circulação, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 quarto suíte e 01 banheiro suíte. Os apartamentos da coluna 03, 04, 07 e 08 são compostos cada um por: 01 sala de estar/jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 área para split, 02 varandas, 01 circulação, 01 quarto, 01 banheiro social, 01 quarto suíte e 01 banheiro suíte; **01 Pavimento Telhado** composto de caixa d'água, escada de incêndio, D.S., barrilete, casa de bombas, telhado, calhas, rufos, dois poços de elevadores, lajes impermeabilizadas, tudo de acordo com o projeto arquitetônico elaborado por Pretti Arquitetura Ltda – CAU 63891-1, aprovado pela Prefeitura Municipal de Vila Velha/ES em 05 de setembro de 2024, sob o nº. 51201/2024, o qual passa a integrar o presente para todos os fins e efeitos de direito.

Parágrafo Primeiro: Por razões de ordem técnica e/ou exigência dos órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos, a CONSTRUTORA poderá proceder as alterações nos projetos, especificações e plantas do empreendimento, desde que aprovadas pela Comissão de Representantes.

CLÁUSULA QUARTA: O(s) CONTRATANTE(s) contrata(m) a CONSTRUTORA para execução de edificação por administração a preço de custo, da unidade autônoma especificada que lhe pertencerá, constituída pelo **apartamento nº 808 situado no 6º pavimento tipo, com 01 (uma) vaga de garagem nº 15 situada no pavimento térreo**, vinculado à fração ideal do terreno conforme descrito na NB - 12721, bem como das partes de uso e gozo comum do Edifício ACQUA ITAPARICA, obedecidas as condições aqui estabelecidas.



CLÁUSULA QUINTA - DOS PAGAMENTOS: O Edifício ACQUA ITAPARICA possui a estimativa global de custo total de construção de R\$ 38.065.000,00 (trinta e oito milhões e sessenta e cinco mil reais), tendo como mês base de referência/orçamento – setembro/2024, e a unidade autônoma em referência possui **custo estimado de construção nesta data de R\$ 531.192,66 (quinhentos e trinta e um mil e cento e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos)**, que será pago da seguinte forma: **a) R\$ 62.192,66 (sessenta e dois mil e cento e noventa e dois reais e sessenta e seis centavos)**, representados por 01 (uma) única parcela com vencimento em 16/09/2024, paga através de transferência bancária para o Banco Sicoob – 756, Agência: 3008, Conta: 244037-7, de Barbosa Barros Construtora e Incorporadora Ltda, CNPJ: 05.140.436/0001-08; **b) R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais)**, representados por 42 (quarenta e duas) parcelas mensais de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) cada, com primeiro vencimento em 15/10/2024; **c) R\$ 58.253,82 (cinquenta e oito mil e duzentos e cinquenta e três e oitenta e dois centavos)**, representados por 02 (duas) parcelas semestrais de R\$ 29.126,91 (vinte e nove mil e cento e vinte e seis reais e noventa e um centavos) cada, com vencimentos em 15/03/2025 e 15/09/2025; **d) R\$ 136.507,64 (cento e trinta e seis mil e quinhentos e sete reais e sessenta e quatro centavos)**, representados por 04 (quatro) parcelas semestrais de R\$ 34.126,91 (trinta e quatro mil e cento e vinte e seis reais e noventa e um centavos) cada, com primeiro vencimento em 15/03/2026; **e) R\$ 106.238,54 (cento e seis mil e duzentos e trinta e oito reais e cinquenta e quatro centavos)**, representados por 01 (uma) única parcela com vencimento na entrega das chaves. A partir do mês básico de referência, todas as parcelas serão reajustadas mensalmente pelo CUB/ES. A partir da conclusão da obra (Habite-se da PMVV) o saldo devedor será reajustado pelo índice do IGP-M, acrescido de Juros de 1% (um por cento) mensal. Além do custo de construção na forma estipulada no item acima, o(s) CONTRATANTE(s) pagará(ão) a quantia de **R\$ 47.807,34 (quarenta e sete mil e oitocentos e sete reais e trinta e quatro centavos)**, referente a taxa de adesão e comissão de venda, que serão pagos da seguinte forma: **a) R\$ 23.903,67 (vinte e três mil e novecentos e três reais e sessenta e sete centavos)**, referente a taxa de adesão, representados por 01 (uma) única parcela com vencimento em 17/09/2024, paga para Barbosa Barros Construtora e Incorporadora Ltda, através de Transferência Bancária para o Banco Caixa Econômica Federal -104, Ag. 2521, op. 003, conta: 1187-0, CNPJ: 05.140.436/0001-08; **b) R\$ 23.903,67 (vinte e três mil e novecentos e três reais e sessenta e sete centavos)**, referente a comissão de venda, representados por 01 (uma) única parcela com vencimento em 17/09/2024, paga para Thiago Augusto Ferreira Martins, corretor de imóveis, portador do CPF nº 047.447.616-23 e do CRECI 11874-F, através de Transferência Bancária para o Banco Itaú – 341, Agência: 0070, Conta corrente: 77177-9.

Parágrafo Primeiro: O custo total da construção do edifício ACQUA ITAPARICA será integralmente suportado por todos os adquirentes das unidades da referida edificação, exceto os proprietários das unidades identificadas pelos apartamentos nºs: 303, 304, 802, 804, 805, 902, 905, 1002, 1003, 1005, 1102, 1103, 1105, 1202, 1203, 1205, 1206 e a loja 04, com suas respectivas frações ideais de terreno, conforme projeto arquitetônico e memorial de acabamento descrito na NB - 12721, cujo custo refere-se ao total do preço das frações ideais do terreno, conforme condições estabelecidas na Cláusula Primeira do presente, sem qualquer ônus adicional para o proprietário dessas unidades. De acordo com as especificações de construção do edifício, o(s) CONTRATANTE(s) assume(m) o compromisso de efetuar mensalmente o pagamento da cota de construção, em observância ao cronograma de desembolso da obra, baseado no custo supramencionado.

Parágrafo Segundo: Resta esclarecido que a estimativa global de custo total de construção e a forma de pagamento estabelecidos nesta cláusula são estimativos, ficando o(s) CONTRATANTE(s) obrigado ao pagamento do custo efetivo da obra, sendo que, no caso de haver necessidade de pagamento de parcelas adicionais às previstas no plano de desembolso, a Comissão de Representantes fixará, de acordo com o artigo 60 da Lei nº 4.591/64, o valor dessas parcelas adicionais e notificará o(s) CONTRATANTE(s) com 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência, sendo pré-estabelecido neste contrato que o valor total das parcelas adicionais não



excederão a 10% (dez por cento) do valor estimado (custo) atualizado da unidade. O valor estimado (custo) da unidade será atualizado mensalmente pelo índice do CUB/ES até a data da quitação das parcelas adicionais.

Parágrafo Terceiro: A CONSTRUTORA não cobrará remuneração a título de administração sobre os valores recebidos para arcar com os custos que excederem ao previsto, desde que a variação de custo não decorra de acréscimos e melhorias solicitadas e aprovadas em assembleia ou a pedido do próprio Condômino.

CLÁUSULA SEXTA: A CONSTRUTORA se obriga a: a) executar sob sua responsabilidade as obras relativas à construção do Edifício ACQUA ITAPARICA, nos exatos termos dos projetos de arquitetura, estrutura, hidráulico e elétrico internos do edifício, paisagismo, aprovados pelos órgãos competentes; b) concluir as obras no prazo estimado de 42 (quarenta e dois) meses, contados a partir do mês de outubro/2024, sendo admitida uma tolerância de 180 dias no prazo previsto para a conclusão da obra. O prazo estipulado para a conclusão da obra é estimativo e sofrerá prorrogação sempre que ocorrer motivo de força maior, carência de materiais e mão-de-obra, chuvas impeditivas do trabalho normal, greves, revoluções, epidemias, falta d'água ou energia elétrica, paralisação resultante de alterações nas plantas ou especificações do edifício, atrasos nos pagamentos de quaisquer das parcelas ou encargos por parte do(s) CONTRATANTE(s), embargos da obra por terceiros ou autoridades competentes, e qualquer outro motivo relevante que direta ou indiretamente venha a impedir a conclusão da obra do Edifício no prazo previsto, inclusive as previstas na Cláusula Décima Nona; c) entregar o imóvel completamente limpo, livre de quaisquer entulhos ou sobra de materiais; d) responder pela administração geral; e) responder perante o(s) CONTRATANTE(s) durante o prazo de 05 (cinco) anos a contar do habite-se, pela solidez e segurança da obra que se obrigou a executar por força do presente contrato.

Parágrafo único: A entrega da obra independe da ligação de energia elétrica, água e esgoto na REDE PÚBLICA, sendo obrigação da Construtora a aprovação e execução dos projetos de instalação internos no edifício, pelo que se considera entregue a obra na data em que se fizer o protocolo para ligação desses serviços nos órgãos competentes uma vez que não se pode estimar o prazo de ligação na rede pública por parte desses órgãos. No tocante ao habite-se por parte dos órgãos competentes, fica estabelecido que pelo mesmo motivo – impossibilidade de estimar o prazo para vistoria por parte dos órgãos – considera-se efetivamente entregue a obra assim que feito o protocolo e solicitada a vistoria pela construtora e realizada a assembleia de instituição do condomínio.

CLÁUSULA SÉTIMA: O(s) CONTRATANTE(s) se obriga(m) ao pagamento do custo total e efetivo que compreende, além das obras propriamente ditas, mais as seguintes: a) taxa de adesão e comissão de venda; b) despesas com projetos de arquitetura, decorações de interiores, estrutura, hidro-sanitário, elétrico, telefônico, incêndio, paisagismo, etc; c) pagamento total da mão-de-obra empregada e administração das obras; d) encargos sociais e trabalhistas, incidentes ou devidos em razão da mão-de-obra utilizada; e) despesas na aquisição de todo material de construção utilizado na obra, inclusive ferramental leve e demais itens das especificações; f) despesas com aluguel ou aquisição de equipamentos, tais como elevadores dos prédios, guindastes, elevadores da obra, formas metálicas, compressores, betoneiras, serra circulares, vibradores, ferramentas da obra, etc.; g) gastos nos pagamentos dos serviços de terceiros; h) água, luz, combustível e lubrificantes despendidos nas obras; i) seguros de acidente do trabalho, responsabilidade civil por ato próprio, impostos e outros tributos incidentes sobre a obra; j) fretes e custos de transportes de materiais e de máquinas e equipamentos alugados pela CONSTRUTORA; l) serviços de estudos do solo, sondagem, fundações, estaqueamentos e outros; m) gastos de materiais de expediente, material de escritório e outros necessários à administração; n) imposto sobre serviços de qualquer natureza incidente sobre a obra, IPI, ICMS, INSS e outros impostos ou taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel a ser construído ou a atividade da construção; o) despesas com



legalização do condomínio nos cartórios de registro e demais órgãos públicos e contratos com terceiros; p) salários, encargos sociais e previdenciários do pessoal utilizado na administração da obra; q) honorários advocatícios pela assistência jurídica no condomínio, caso venham a necessitar; r) despesas com despachantes e terceiros necessários ao condomínio; s) taxa de administração paga à CONSTRUTORA; t) danos a terceiros decorrentes de atos ligados à construção e incorporação; u) despesas para ligação do sistema de consumo de água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado; v) outras despesas que forem realizadas em razão das obras do condomínio ou da incorporação.

CLÁUSULA OITAVA: As obras serão executadas pelo regime de administração à taxa de 20% (vinte por cento), que incidirá sobre a despesa total mensal do condomínio supra, constituindo a remuneração da CONSTRUTORA pela direção e execução dos serviços inerentes à mesma, obrigando-se por sua integral realização até a entrega definitiva do imóvel, com o habite-se das autoridades competentes.

Parágrafo Primeiro: A taxa de administração mensalmente devida não integrará o cômputo do cálculo das despesas totais relativas ao mês subsequente.

Parágrafo Segundo: A fim de que possa dar cumprimento ao disposto nesta cláusula e nas demais do presente instrumento, fica a CONSTRUTORA investida de mandato irrevogável e irretratável para poder contratar com terceiros empreitada para execução de obras e serviços, obedecidas as disposições deste contrato, bem como praticar todos os atos necessários à construção, inclusive aceitar duplicatas e representar o condomínio perante repartições públicas federais, estaduais e municipais ou autarquias.

Parágrafo Terceiro: Todas as compras destinadas ao condomínio só poderão ser efetuadas pela CONSTRUTORA, para garantir o controle total sobre o custo da obra e posterior apresentação de contas.

CLÁUSULA NONA: O custo da unidade autônoma e respectivas vagas de garagem do(s) CONTRATANTE(s), apurado de acordo com a Cláusula Quinta, será pago de acordo com o plano de pagamento, única e exclusivamente à CONSTRUTORA, através de boleto bancário ou mediante recibo de pagamento emitido pelo departamento financeiro da Construtora, que administrará os valores pagos em conta bancária de uso exclusivo do Condomínio. A Construtora e o Condomínio não reconhecerão pagamentos feitos a corretores de imóveis, imobiliárias ou qualquer terceiro contratado pelo(s) CONTRATANTE(s).

Parágrafo Primeiro: As importâncias relativas aos pagamentos efetuados pelo(s) CONTRATANTE(s) e demais condôminos, para qualquer fim que sejam, serão depositadas em contas bancárias abertas para uso exclusivo da obra do Edifício ACQUA ITAPARICA. A conta bancária prevista nesta cláusula será de livre movimentação por parte do representante da CONSTRUTORA.

Parágrafo Segundo: A Comissão de Representantes poderá examinar mensalmente, a partir de 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente, a relação de despesas e respectivos comprovantes relativos ao mês anterior, que obrigatoriamente será elaborada pela CONSTRUTORA.

Parágrafo Terceiro: O custo constante na Cláusula Quinta corresponde a um orçamento prévio estimado, com base no CUB/ES (custo unitário básico) do mês de Setembro/2024, divulgado pelo SINDUSCON/ES - Sindicato das Indústrias de Construção Civil do Estado do Espírito Santo, e será reajustado no seu todo, ou no seu saldo remanescente, sempre que a CONSTRUTORA constatar desequilíbrio financeiro para o término das obras e serviços do edifício, podendo alterar o esquema de contribuições ou pagamentos contratados, quanto ao total, ao número de parcelas, ao valor e a distribuição das prestações, sendo feita a comunicação por escrito ao(s) CONTRATANTE(s) de qualquer alteração levada a efeito, com a aprovação da Comissão de Representantes.



Parágrafo Quarto: Fica estabelecido que a CONSTRUTORA procederá o reajuste mensal das parcelas do cronograma de desembolso financeiro, em percentuais idênticos aos do CUB/ES, divulgado pelo SINDUSCON-ES, acumulando-os desde a data base do orçamento (setembro/2024).

CLÁUSULA DÉCIMA: O atraso no pagamento das contribuições destinadas ao custeio da construção sujeitará o(s) CONTRATANTE(s) aos acréscimos da correção mensal referente ao índice CUB/ES, juros de 1,5% (um e meio por cento) ao mês sobre as importâncias em atraso, acrescidos de multa de 2% (dois por cento), sem que possa ser considerado como alteração ou novação deste contrato.

Parágrafo Primeiro: No caso de falta de cumprimento das obrigações contratuais, ou seja, especialmente na hipótese da falta de pagamento de 03 (três) parcelas ou contribuições consecutivas ou não, quer as estabelecidas inicialmente, quer as alteradas ou criadas posteriormente, o(s) CONTRATANTE(s) faltoso ou inadimplente será notificado pela CONSTRUTORA, para no prazo de até 10 (dez) dias, purgar a mora, compreendendo-se nesse montante o principal, os acréscimos previstos no *caput* desta cláusula, além de honorários de advogado de 10% (dez por cento) sobre o valor total do crédito, sob pena de rescisão deste contrato, e de responderem, por tais encargos, a respectiva fração ideal do terreno, a parte de benfeitorias já construídas e os direitos correspondentes, conforme expresso a seguir.

Parágrafo Segundo: Se dentro do prazo da referida notificação não for liquidado o débito em referência, competirá à CONSTRUTORA, a qual para esse fim fica expressamente autorizada de pleno direito, a promover a venda, promessa de venda ou cessão propriamente dita da respectiva fração ideal de terreno e das benfeitorias já edificadas, medidas essas que deverão ser realizadas dentro do prazo mínimo de 20 (vinte) dias, através de leilão público anunciado por 02 (duas) vezes, em jornal de circulação diária nesta cidade, com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

Parágrafo Terceiro: Do preço que for apurado no leilão serão deduzidas as quantias em débito, acrescidas das despesas verificadas, inclusive honorários advocatícios à base de 10% (dez por cento) sobre a dívida, despesas com anúncios e comissão de leiloeiros, que serão revertidos ao condomínio, sendo entregue o saldo, se houver, mediante depósito em conta corrente aberta em seu nome, no próprio banco encarregado do recebimento das contribuições, ou em outro estabelecimento indicado. A CONSTRUTORA, no caso de proceder ao leilão previsto nesta cláusula, reterá a quantia equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do que tiver sido pago pelo(s) CONTRATANTE(s), a título de taxa de administração pelos custos incorridos.

Parágrafo Quarto: No que concerne ao leilão e demais providências de que trata esta Cláusula, será observado o artigo 63 e respectivos parágrafos da Lei nº 4.591/64, nas diversas hipóteses nos mesmos previstas, ficando a CONSTRUTORA investida dos indispensáveis poderes de mandato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Caso as contribuições feitas pelo(s) CONTRATANTE(s) forem inferiores ao valor das despesas efetuadas, seja por conveniência de maior inversão ou em decorrência de prazo para vigência do novo esquema de pagamento das prestações previstas, ficará o mesmo sujeito aos encargos prescritos no *caput* da Cláusula Décima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Antes da entrega da unidade autônoma ao(s) respectivo(s) CONTRATANTE(s), a CONSTRUTORA fará o encerramento das contas, procedendo-se, nesta ocasião, ao acerto final que se fizer necessário de restituição do excedente pago ou de recebimento que houver a débito do(s) CONTRATANTE(s), ficando expressamente convencionado que a entrega do imóvel, bem como a lavratura da escritura pública definitiva ou documento equivalente (contrato de financiamento bancário), só se fará após este acerto final e desde que o mesmo esteja quite com todas as obrigações assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A CONSTRUTORA reserva-se ao direito de somente entregar ao(s) CONTRATANTE(s) a(s) respectiva(s) unidade(s) autônoma(s) depois de completados os pagamentos previstos na Cláusula Quinta, bem como satisfeitas as exigências deste contrato, em



especial as enumeradas na Cláusula Terceira. Caberá à CONSTRUTORA exercer o direito de retenção do imóvel para haver quaisquer créditos decorrentes do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Em caso de rescisão do presente instrumento por vontade ou culpa do(s) CONTRATANTE(s), este perderá em favor da CONSTRUTORA o valor correspondente à taxa de adesão, acrescido de quantia equivalente a 20% (vinte por cento) do que tiver sido pago para custear a construção do edifício, a fim de garantir a cobertura dos custos operacionais/administrativos do empreendimento e o valor pago pela comissão de venda para o corretor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: O(s) CONTRATANTE(s) apenas poderá(ão) transferir os direitos resultantes do presente contrato estando em dia com os pagamentos ao Condomínio, mediante prévia notificação à CONSTRUTORA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e consentimento por escrito, sendo que todas e quaisquer despesas resultantes da transferência correrão por conta exclusiva do(s) CONTRATANTE(s), então cedente, sendo sem nenhum efeito a transferência ocorrida sem a observância desta disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: A Comissão de Representantes será eleita em assembleia, detendo os poderes e prerrogativas do artigo 61 e alíneas da Lei 4.591/64, e suas decisões obrigam a todo(s) o(s) CONTRATANTE(s).

Parágrafo Primeiro: O mandato dos membros da Comissão se encerrará com a conclusão da obra. A cada unidade corresponderá um voto.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: As despesas com a ligação de água, esgoto, telefone e outros dependentes de serviços públicos ou empresas concessionárias, são de responsabilidade exclusiva do(s) CONTRATANTE(s), não cabendo nenhuma responsabilidade à CONSTRUTORA pela recusa ou exigência de qualquer concessionária na execução dos serviços mencionados. À CONSTRUTORA caberá apenas a responsabilidade pela execução das instalações internas do edifício e da respectiva unidade autônoma, de acordo com as normas vigentes, na forma da planta e especificações aceitas pelo(s) CONTRATANTE(s).

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: As despesas ligadas à segurança e legalização deste contrato e àquelas resultantes da sua execução, serão satisfeitas e pagas pelo(s) CONTRATANTE(s).

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: Os serviços extraordinários ou modificações do projeto pleiteadas pelo(s) CONTRATANTE(s) somente poderão ser executados mediante autorização escrita da CONSTRUTORA, após ajuste sobre o custo respectivo e o acréscimo de tempo necessário à sua execução, como forma de não atrapalhar o andamento das obras e nem tampouco onerar para os demais o custo final proporcional da unidade não modificada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: O(s) CONTRATANTE(s) declara(m) estar ciente da Lei nº 4.591/64 que, por se tratar de bem a ser construído com entrega futura, todas as ilustrações de plantas, perspectivas, etc., tem caráter meramente promocional, declarando também estar ciente de que todos os móveis e objetos da planta humanizada não fazem parte deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: O(s) CONTRATANTE(s) declara(m) concordar inteiramente com a ocupação de qualquer área do terreno condominial para a instalação de câmara para transformadores, segundo exclusivo critério da concessionária.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: O(s) CONTRATANTE(s) se obriga(m), por si, seus herdeiros ou sucessores, a bem e fielmente cumprir todas as cláusulas do presente contrato e demais preceitos legais, mormente aqueles dispostos na Lei nº 4.591/64, para todos os fins nele convencionados, que serão exigidas independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Declara, outrossim, conhecer e aceitar plenamente o Memorial Descritivo de Acabamento do Edifício ACQUA ITAPARICA que segue como anexo deste instrumento. O não





cumprimento de quaisquer obrigações assumidas neste contrato implicará na sua rescisão, conforme o disposto na Cláusula Décima.

Fica eleito o foro da Comarca de VILA VELHA/ES para dirimir qualquer ação resultante deste contrato, renunciando as partes expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ou de exceção.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, em presença de duas testemunhas também signatárias, na forma e para os efeitos legais.

Vila Velha/ES, 13 de setembro de 2024.

BARBOSA BARROS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA

André Barbosa de Barros

ISAIAS RIBEIRO DA SILVA JUNIOR

FRANCIANE DIAS RIBEIRO

Testemunha 1:

Nome: Márcia Cristina Martins

CPF: 099.283.267-54

Testemunha 2:

Nome: Cláudia Viana Martins

CPF: 078.091.657-39

EDIFÍCIO ACQUA ITAPARICA

Memorial Descritivo dos Acabamentos

01 – Fachadas

Fachada frontal em vidro azul laminado 8mm, pastilha de porcelana e/ou cerâmica, pintura acrílica branca na parte interna das varandas e esquadria em alumínio cor branco fosco. Fachada de fundos e laterais em pintura acrílica emborrachada, pintura acrílica branca na parte interna das varandas e esquadria em alumínio cor branco fosco.

02 – Pavimento Tipo

Circulação:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar.

Rodapés: porcelanato.

Aduela Porta Elevadores: granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

02.1 – Apartamentos

Sala de Estar/Jantar/Circulação:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Rodapés: porcelanato.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Porta de entrada: madeira chapeada lisa, cor branca.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Varanda:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Rodapés: porcelanato.

Guarda-corpo: vidro azul laminado 8mm e esquadria em alumínio cor branco fosco.

Porta: esquadria em alumínio cor branco fosco com vidro incolor.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Quartos:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Rodapés: porcelanato.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Porta: madeira chapeada lisa, cor branca.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Banheiro social/suíte:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Paredes: revestidas até o teto em cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Porta: madeira chapeada lisa, cor branca.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Bancadas: granito acabamento polido.

Louças: Deca, Incepa, Icasa ou similar.

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar.

Cozinha/ Área de serviço:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Paredes: revestidas até o teto em cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Bancada: granito acabamento polido.

Cuba cozinha: Inox

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar.

Louças: Deca, Incepa, Icasa ou similar.

03 – Pavimento Pilotis / Área de Lazer

Salão de festas:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Rodapés: porcelanato ou granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Cuba: Inox

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar

Espaço Gourmet:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Rodapés: porcelanato ou granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Cuba: Inox

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar

WC Masculino / Feminino:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Paredes: revestidas em cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Porta: porta de alumínio cor branco fosco.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Louças: Deca, Incepa, Icasa ou similar.

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar

Churrasqueira / Praça:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Bancadas: granito acabamento polido.

Cuba: Inox

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar

Espaço Teen:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar

Rodapés: cerâmica ou granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Mercadinho:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar

Rodapés: cerâmica ou granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Brinquedoteca:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar

Rodapés: cerâmica ou granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Playground:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Fitness:

Piso: emborrachado.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura

WC PNE Masculino / Feminino:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Paredes: revestidas em cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Porta: porta de alumínio cor branco fosco.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Louças: Deca, Incepa, Icasa ou similar.

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar

Sala de Repouso:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar

Rodapés: cerâmica ou granito.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Sauna / Ducha:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Paredes: pastilha de porcelana e/ou cerâmica.

Porta: porta de alumínio cor branco fosco.

Teto: forro em PVC.

Deck:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Paredes: pastilha de porcelana e/ou cerâmica ou pintura emborrachada.

Piscina /Prainha:

Piso/Paredes: revestimento em cerâmica para piscinas.

Bordas: granito antiderrapante.

Quadra Poliesportiva:

Piso: cimentado com pintura.

Paredes: pintura.

04 – Pavimento Térreo

Portaria:

Piso: granito polido ou porcelanato.

Rodapés: granito ou porcelanato.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Guarita:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello e ou similar.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Lojas:

Piso: porcelanato Biancogrês, Portobello ou similar 80 x 80 cm, cor clara.

Paredes: reboco com correção de massa.

Porta de entrada: alumínio com vidro temperado.

Teto: laje de concreto, sem acabamento.

WC Lojas / WC Especial:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Paredes: revestidas até o teto em cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Porta: madeira chapeada lisa, acabamento laminado de pvc.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Louças: Deca, Incepa, Icasa ou similar.

Metais: Fabrimar, Deca, Docol ou similar.

Estacionamento:

Piso: cimentado.

Paredes: pintura, com faixas amarelas e pretas.

Teto: pintura.

05 – Mezanino

Circulação:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Rodapés: cerâmica.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Estacionamento:

Piso: cimentado.

Paredes: pintura, com faixas amarelas e pretas.

Teto: pintura.

06 – Subsolo

Circulação:

Piso: cerâmica Biancogrês, Portobello ou similar.

Rodapés: cerâmica.

Paredes: reboco, emassado e pintura.

Teto: gesso, emassado e pintura.

Estacionamento:

Piso: cimentado.

Paredes: pintura, com faixas amarelas e pretas.

Teto: pintura.

Página de assinaturas








Franciane Ribeiro
014.844.916-61
Signatário



Isaías junior
034.766.156-42
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 16 set 2024
09:40:44 |  | Marcia Cristina Martins criou este documento. (Email: marcia.martins@barbosabarros.com.br) |
| 16 set 2024
10:25:48 |  | Isaías Ribeiro da Silva junior (Email: irsjunior0@gmail.com, CPF: 034.766.156-42) visualizou este documento por meio do IP 189.76.238.61 localizado em Galiléia - Minas Gerais - Brazil |
| 16 set 2024
16:44:19 |  | Isaías Ribeiro da Silva junior (Email: irsjunior0@gmail.com, CPF: 034.766.156-42) assinou este documento por meio do IP 152.255.125.149 localizado em Belo Horizonte - Minas Gerais - Brazil |
| 16 set 2024
15:43:42 |  | Franciane Dias Ribeiro (Email: franci.dribeiro@gmail.com, CPF: 014.844.916-61) visualizou este documento por meio do IP 152.255.112.138 localizado em Belo Horizonte - Minas Gerais - Brazil |
| 16 set 2024
15:44:00 |  | Franciane Dias Ribeiro (Email: franci.dribeiro@gmail.com, CPF: 014.844.916-61) assinou este documento por meio do IP 152.255.112.138 localizado em Belo Horizonte - Minas Gerais - Brazil |

