

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
NO REGIME DE ADMINISTRAÇÃO COM PREÇO MÁXIMO GARANTIDO
("PMG") PARA A CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL
VERTICAL**

CONTRATANTE: VILLA TENIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, sociedade anônima fechada, com sede na cidade de Itapira, Estado de São Paulo, na Rua Padre Ferraz, nº 680, CEP nº 13.974-366, inscrita no CNPJ sob nº 20.684.006/0001-32, representada conforme previsto em seu estatuto social, pelos diretores **Cassiano Martelli** brasileiro, médico, casado, portador do RG nº 10.185.993-2 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 484.547.539-15, residente e domiciliado na Rua José Marcelino da Costa, nº 217, São Vicente, na cidade de Itapira/SP, CEP nº 13974-610, o cargo de Diretor Presidente, **Roberto Andrade**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 44.526.437-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 350.472.478-13 residente e domiciliado na Avenida Paoletti, nº 285, apto 71, Cond. Bela Vista, Santa Cruz, na cidade de Itapira/ SP, CEP nº 13974-070, no cargo de Diretor Financeiro, **Giselda Sartorelli Venturini**, brasileira, engenheira, casada, portador do RG nº 5.964.606-8 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 016.582.968-00, residente e domiciliada na Rua Ribeiro de Barros, nº 204, Centro, na cidade de Itapira/SP, CEP nº 13970-341, cargo de diretora, doravante simplesmente denominada CONTRATANTE; e

CONTRATADA: BARROS PIMENTEL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Lusitana, nº 740, CEP 13.015-121, inscrita no CNPJ sob nº 46.113.247/0001-15; representada conforme previsto em seu contrato social por seus sócios, **FERNANDO DE BARROS PIMENTEL**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 9.861.775 SSP/SP e do CPF n.º 025.060.328-43, e **GUSTAVO PEIXOTO DE BARROS PIMENTEL**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n.º 8.806.264-8 SSP/SP e do CPF n.º 107.928.638-10, doravante simplesmente denominada CONTRATADA;

**CLÁUSULA PRIMEIRA. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES DO
EMPREENDIMENTO:**

1.1. A CONTRATANTE idealizou o empreendimento imobiliário denominado "Residencial Villa Tennis", objetivando edificação nova no terreno localizado na Rua Marechal Rondon, s/n, Nova Itapira, na cidade de Itapira/SP, com área total de com área total de 5.639,32 metros quadrados, com os limites, características e confrontações tais como constantes de sua matrícula imobiliária nº 37.402, com seus registros e averbações existentes no Oficial de Registro de Imóveis de Itapira/SP.

O empreendimento terá caráter residencial multifamiliar vertical, doravante designado simplesmente "Residencial Villa Tennis" e será construído em 03 fases, conforme Cláusula 2.2.

1.2. O Empreendimento terá uma área total construída de 17.300,00m² (dezessete mil e trezentos metros quadrados) e será executado em sua totalidade de acordo com os projetos contidos nos anexos desse instrumento.

1.3. A CONTRATADA declara que vistoriou o terreno onde o empreendimento será construído; que teve acesso aos projetos preliminares e legais (Anexo II) desenvolvidos por empresas contratadas pela CONTRATANTE e que auxiliou nos entendimentos para aprovação do Projeto Legal Aprovado (Anexo I)

1.4. A CONTRATADA participará dos entendimentos técnicos com as empresas contratadas pela CONTRATANTE para a elaboração de todos os projetos executivos necessários para execução da obra: fundações, estrutura, instalações hidráulicas e elétricas, arquitetura, climatização, decoração, paisagismo, inclusive deverá comunicar a CONTRATANTE dos projetos complementares que eventualmente tenham que ser executados.

1.5. As obras de construção do Empreendimento serão executadas em conformidade com o Projeto Legal e Executivo e de acordo com os demais anexos

que integram este instrumento e projetos preliminares do Empreendimento, já desenvolvidos por empresas contratadas pela Contratante para tal fim, salvo as modificações que, de acordo com as disposições deste instrumento, venham a ser introduzidas e que constarão de forma detalhada na Lista Mestra de Projetos Executivos que fará para integrante quando finalizados (Anexo IX), independentemente da celebração de aditamento contratual para esta finalidade.

1.6. Nenhum serviço fora dos projetos e especificações deste instrumento poderá ser realizado, ainda que em caráter extraordinário, sem prévia e expressa concordância da Contratante. Poderá a Contratante optar por modificações que reflitam melhoria na edificação, devendo, no entanto, observar os aspectos antes ressaltados e pactuar com a Contratada o valor devido acertando a forma de pagamento, prazos e aditando o presente instrumento, se aplicável, sempre observando o que regra este instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO DO CONTRATO:

2.1. O presente Contrato tem por objeto a prestação, pela Contratada à Contratante, dos serviços de execução de obras, acompanhada por equipe técnica especializada, compreendendo, entre outros, o fornecimento de mão-de-obra especializada e afins, prestação de contas, coordenação e supervisão dos demais terceiros prestadores de serviços e fornecedores de materiais (as "Obras"), com preço máximo garantido, para a execução do Empreendimento ("Serviços"), conforme escopo definido nos anexos do presente Contrato.

2.2. O EMPREEDIMENTO será executado **em três fases denominadas:**

- a) **FASE 01/03 com execução em 9 (nove) meses: Instalações Provisórias, Fundações, Muro de Arrimo e Primeira Laje das Garagens;**
- b) **FASE 02/03 com execução em 12 (doze) meses: Estrutura do edifício e alvenaria de vedação; e**

c) **FASE 03/03 com execução em 12 (doze) meses: Cobertura, esquadrias, acabamentos, instalações, elevador, pintura, pavimentação, fechamento perimetral e paisagismo.**

2.3. Os Anexos a seguir descritos, após devidamente assinados e rubricados pelas Partes, passarão a fazer parte integrante e indissociável deste Contrato ("Anexos"):

ANEXO I: Projeto aprovado pela Prefeitura do Município de Itapira;

ANEXO II: Lista de Projetos Disponibilizados (preliminares e legais);

ANEXO III: Memorial Descritivo de Construção e Acabamentos de acordo com os projetos apresentados;

ANEXO IV: Planilha Orçamentária na data base Outubro de 2022

2.4. Após a conclusão dos Projetos Executivos, farão parte integrante deste instrumento os anexos abaixo descritos:

ANEXO V: Memorial Descritivo de Construção e Acabamentos de acordo com o projeto de arquitetura;

ANEXO VI: Sondagem;

ANEXO VII: Cronograma Físico - Financeiro;

ANEXO VIII: Lista Mestra dos Projetos Executivos;

ANEXO IX: Planilha Definitiva de Orçamento das Obras;

ANEXO X: Termo de Ordem de Início das Obras;

ANEXO XI: Termo de Recebimento de Obra;

ANEXO XII: Termo de Encerramento de Contrato

ANEXO XIII: Cronograma Trimestral de Compra;

ANEXO XIV: Histograma de Mão de Obra

ANEXO XV: Cronograma de Suprimentos

2.5. Em caso de divergência entre o disposto nos Anexos e o disposto neste Contrato, prevalecerá o disposto neste Contrato.

2.6. Diante da peculiaridade do empreendimento, tendo em vista que aproximadamente 21 (vinte e uma) unidades ainda serão colocadas a venda pela CONTRATANTE, é muito provável que no curso do presente Contrato, a CONTRATANTE necessite que a CONTRATADA reduza seus Serviços, principalmente a partir da execução da fase 02/02 (Cláusula 2.2), quando poderá ter mudança no número de andares, momento que a CONTRATANTE e a CONTRATADA deverão ajustar a “Ordem de Mudança”, conforme as especificações previstas na Cláusula Oitava.

2.7. A CONTRATADA deverá observar, respeitar e cumprir todas as determinações neste Contrato e seus respectivos anexos, bem como as demais orientações da CONTRATANTE a respeito dos Serviços. Ademais, a CONTRATADA prestará os Serviços: (i) aplicando sempre a melhor técnica; (ii) objetivando sempre lograr o melhor acabamento e a máxima segurança; (iii) seguindo estritamente os métodos e padrões recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as recomendações, determinações e legislação das concessionárias de serviços públicos e das autoridades públicas municipais, estaduais e federais que disciplinam a espécie.

2.8. A CONTRATADA responsabilizar-se-á, ainda, pela solidez e segurança da construção na forma da Lei e das respectivas Normas de Desempenho da ABNT, bem como por todos os detalhes e especificações do projeto arquitetônico, incluindo modificações posteriores, conforme previsto neste Contrato.

2.9. A CONTRATADA declara ter examinado detalhadamente os projetos e demais documentos que lhes foram entregues até o momento, acompanhará a finalização dos projetos executivos e providenciará outros projetos ou projetos complementares que por ventura sejam necessários para a execução deste Contrato, que serão pagos pela CONTRATANTE especialmente sob o enfoque de sua exequibilidade, segurança e garantia final da qualidade dos Serviços ora contratados, eventuais erros, discrepâncias e/ou omissões nos projetos deverão

ser relatados e corrigidos, responsabilizando-se pela sua correta execução e, após sua conclusão, pela sua solidez e segurança.

2.10. A CONTRATANTE será a responsável pela gestão e fiscalização do andamento das Obras, podendo indicar por escrito procuradores, em especial no que se refere à validação dos Serviços, validação dos pagamentos e verificação de cumprimento do Cronograma Físico Financeiro das Obras.

III. CLÁUSULA TERCEIRA. FINANCIAMENTO BANCÁRIO:

3.1. O custo da construção não será financiado com recursos provenientes do Sistema Financeiro de Habitação, e sim com recursos próprios da CONTRATANTE.

IV. CLÁUSULA QUARTA. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO, DO PREÇO MÁXIMO GARANTIDO – “PMG” E CRITÉRIOS DE REAJUSTE:

4.1. A construção do empreendimento será executada pelo regime de **“construção por administração com PREÇO MÁXIMO GARANTIDO - PMG”**; que é o resultado da soma de: a) CUSTO META e b) REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA; subdividida em b1) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA e b2) TAXA DE MANUTENÇÃO PÓS-OBRA, todos adiante definidos.

4.1.1 Estarão incluídos no “PMG”:

a) O CUSTO META, que corresponde a todos os custos e as despesas da construção do Edifício, considerando o atendimento do padrão mínimo da Norma de Desempenho como: materiais de construção; mão de obra, com dissídios da categoria quando ocorrerem, e respectivos encargos sociais; impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o contrato como os impostos sobre serviços (ISS) e contribuições previdenciárias para regularização da obra; compra ou locação de equipamentos novos ou usados como elevadores de carga e/ou de passageiros, containers, guias, torres e balancins; sendo que seus valores, montagem, desmontagem e conservação comporão os

custos da obra; catracas de controle de acesso, betoneiras, carrinhos de mão, vibradores de concreto com mangotes de imersão, máquinas elétricas para cortar ferro e/ou bloco, serras manuais, furadeiras, lixadeiras, plainas elétricas, esmerilhadeiras, serras elétricas manuais para madeira e/ou mármore; compra de ferramentas como pás, picaretas, chibancas, pás, picaretas, enxadas, ponteiros, marretas, talhadeiras; compra de discos de corte máquinas de solda, folhas de serra, discos de serra, brocas, lixas, água rás, estopa, discos abrasivos, lubrificantes; compra ou locação de móveis e equipamentos, novos ou usados, para o escritório da obra como computadores, ar condicionado, medicamentos de emergência, materiais e equipamentos de segurança; instalação do canteiro de obras, tapumes e placas e sua respectiva conservação; o engenheiro residente da obra, o gerente de engenharia, o mestre, o encarregado, o auxiliar administrativo de obra, o estagiário, e o técnico de segurança; manutenção de equipamentos, como reposição de peças, reparos e mão de obra; alojamento e/ou alimentação conforme exigência legal (café da manhã, café da tarde, vale alimentação e/ou cesta básica), seguro obrigatório dos empregados, uniforme, exames médicos e transporte, treinamento de segurança para os empregados e treinamento da Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA); despesas com o Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO), incluindo médico contratado pela empresa para atendimento dos trabalhadores, e o Programa de Controle do Meio Ambiente de Trabalho (PCMAT) conforme legislação vigente; ligações dos serviços públicos para a construção da obra; empreitadas em geral e de serviços especializados contratados com terceiros como fretes, armazenagem, despesas de viagem da equipe de obras como reembolso de quilometragem e pedágios; consumos de energia elétrica, água, internet, e telefone; elaboração do Orçamento Definitivo da obra, do Manual do Proprietário e do Manual do Síndico, cópias e plotagens de projetos, vigilância da obra e/ou monitoramento eletrônico; testes de laboratório para ensaios e controle de qualidade e desempenho, e apólice de seguro de Responsabilidade Civil cruzada (RCC), limpeza da obra e remoção do entulho proveniente da execução dos Serviços, quaisquer

outras despesas não mencionadas expressamente neste Contrato, que possam ter relação direta ou indireta com o escopo deste Contrato; que serão faturados para a CONTRATANTE, pelos terceiros contratados e/ou pela CONTRATADA, conforme forem ocorrendo.

b) REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA, subdividida em:

b1) A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA, que corresponde a 10% (dez por cento) sobre o total do CUSTO META incorrido pela CONTRATANTE no mês anterior, e que será faturada para a CONTRATANTE pela CONTRATADA, com vencimento nos dias 15 (quinze) de cada mês. Haverá retenção pela CONTRATANTE do valor correspondente a 5% referente a cada parcela da Taxa de Administração, que será pago à CONTRATADA com atualização monetária pelo INCC-M, 6 (seis) meses após a entrega das Fases 01/03 e 02/03 e a seis meses após a entrega da Fase 03/03 e emissão do Habite-se.

b2) TAXA DE MANUTENÇÃO PÓS-OBRA que correspondente a 1,50% (um e meio por cento) sobre o total do CUSTO META incorrido pela CONTRATANTE ao final das obras, e que será faturado para a CONTRATANTE pela CONTRATADA, com vencimento em parcela única. Esta parcela vencerá 15 (quinze) dias após a emissão do HABITE-SE e a assinatura da CONTRATANTE, no "Termo de Recebimento da Obra" e, a partir da data desta assinatura:

b.2.1) Serão de responsabilidade da CONTRATADA todos os custos e as despesas com assistência técnica, materiais e mão de obra, para cumprimento das garantias previstas no Manual do Proprietário, editado pelo SECOVI-SP e SINDUSCON-SP, no capítulo Termo de Garantia. b.2.2) O prazo desta garantia inicia-se na emissão do Habite-se do Edifício e terá vigência conforme os prazos estabelecidos no Manual do Proprietário editado pelo SECOVI-SP e SINDUSCON/SP.

4.1.2. Estarão excluídos do "PMG": Todos os custos de elaboração dos projetos: de fundações, de estrutura, de arquitetura, de decoração, de

paisagismo, de instalações hidráulicas, de instalações elétricas, de instalações complementares, de detalhes de execução, de arquitetura interior, de ventilação mecânica, de ar condicionado, de rede telefônica e de rede de gás; as aprovações e/ou alterações de projetos; taxas e emolumentos para aprovação de projetos e respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica ARTs; horas técnicas de arquiteto ou engenheiro para coordenação e/ou gerenciamento de projetos; sistemas de gerenciamento de arquivos eletrônicos via internet; IPTU do terreno do Edifício; registro da Incorporação do Edifício; taxas e emolumentos pagos ao Registro de Imóveis; laudo pericial das construções vizinhas e respectivo registro no Cartório de Títulos e Documentos; despesas com aprovações legais, perícias, aprovações e ligações de serviços públicos e/ou empresas concessionárias; mobiliários das áreas comuns e do Edifício; despesas com empresas contratadas pela CONTRATANTE para: contabilidade, assessoria jurídica, auditoria da construção, vistoria de recebimento de áreas privativas e comuns; franquias do seguro de Responsabilidade Civil cruzada (RCC); apólice de Seguro Prestamista; eventuais taxas de análise, juros e encargos de financiamento, caso o edifício venha a ser financiado por Agente Financeiro; todos os serviços executados fora do canteiro de obras como reparos em construções vizinhas, extensão de rede de abastecimento e esgoto, compensações ambientais, sistemas de medição remota de água, gás ou energia, ou outras eventuais alterações determinadas pelas concessionárias de serviços públicos ou Prefeitura Municipal, majoração de alíquotas de impostos ou criação de novos impostos posteriormente à assinatura deste instrumento, e outras contrapartidas exigidas por concessionárias de serviços e/ou pelo poder público.

4.1.3. Como os projetos executivos ainda serão concluídos, neste momento não é possível finalizar o orçamento da obra para determinar o “PMG”, e dessa forma, as partes acordam a utilização de um “**PMG INICIAL**” com base no Projeto Legal e Preliminares e de um “**PMG DEFINITIVO**” com base no Projeto Legal e em todos os projetos Executivos que serão concluídos.

4.1.4. A Planilha Orçamentária elaborada pela CONTRATADA (**ANEXO IV**) contém o pré-orçamento da obra no valor de **R\$ 50.389.581,00 (cinquenta milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos e oitenta e um reais)**, que corresponderá ao "**PMG INICIAL**", composto por:

a) **CUSTO META: R\$ 45.192.449,00:**

b) **REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA: R\$ 5.197.132,00**, subdividida em:

b1. **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA: R\$ 4.519.245,00** e

b2. **TAXA DE MANUTENÇÃO PÓS-OBRA: R\$ 677.887,00**

c) Soma dos itens a) e b) (b1 + b2) = "**PMG INICIAL**": **R\$ 50.389.581,00**

4.1.5. No cálculo das atualizações monetárias será considerada a variação ocorrida do índice mencionado, no período compreendido entre o mês de **setembro de 2022 (INCC-M = 1.046,507)** e o mês anterior à data do efetivo pagamento.

4.1.6. Todos estes valores serão atualizados mensalmente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, desde a data base da Planilha Orçamentária (**ANEXO IV**) com INCC-M (**setembro /2022**) **INCC-M = 1.046,507**. Dividindo-se estes valores por **1.046,507** os resultados são:

a) **CUSTO META: R\$ 45.192.449,00 / 1.046,507 = 43.184,09 INCCs – M;**

b) **REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA: R\$ 5.197.132,00 / 1.046,507 = 4.966,16 INCCs - M.**

b1) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA: R\$ 4.519.245,00 / 1.046,507 = 4.318,41 INCCs - M.

b2) TAXA DE MANUTENÇÃO PÓS-OBRA: R\$ 677.887,00 / 1.046,507 = 647,76 INCCs - M.

c) "PMG INICIAL": R\$ 50.389.581,00/ 1.046,507 = 48.150,26 INCCs - M

4.1.7. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do índice acima, as partes elegem como substitutivo, para reajustamento do Preço Alvo, o Índice do Custo Unitário Básico – CUB, apurado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo – SINDUSCON/SP ou outro que venha a substituí-lo.

4.1.8. No prazo de 60 (sessenta) dias após a conclusão de todos os projetos executivos, a CONTRATADA elaborará e apresentará à CONTRATANTE: a Planilha Definitiva de Orçamento das Obras (ANEXO IX) e do Cronograma Físico – Financeiro (ANEXO VII).

4.1.9. A partir da data de apresentação da Planilha Definitiva de Orçamento das Obras (ANEXO IX), e do Cronograma Físico – Financeiro (ANEXO VII), ficará determinado o "**PMG DEFINITIVO**"; e estarão confirmados: o CUSTO META A), a REMUNERAÇÃO DA CONTRATADA B), a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA B1) a TAXA DE MANUTENÇÃO PÓS-OBRA B2);

4.1.10. O "**PMG DEFINITIVO**" poderá ser menor, igual ou maior que o "**PMG INICIAL**", ambos indexados à mesma data-base.

4.2. A CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE:

a) Mensalmente: Relatórios comparando o CUSTO META com os custos efetivos acumulados desde o início, atualizados pelo INCC-M e,

b) Na conclusão das obras: Relatório Final, comparando o CUSTO META com os custos efetivos acumulados desde o início, atualizados pelo INCC-M.

4.3. Após a definição do "PMG DEFINITIVO", as partes acordam as seguintes regras relativas aos custos das obras que excederem o CUSTO META, e as relativas à premiação pela economia obtida neste CUSTO META:

a) Os custos das obras até o CUSTO META serão arcados integralmente pela CONTRATANTE;

b) Os custos das obras que excederem o CUSTO META serão arcados integralmente pela CONTRATADA;

c) Caso os custos das obras excedam o CUSTO META, a CONTRATADA não receberá as taxas de ADMINISTRAÇÃO DA OBRA B1) e de MANUTENÇÃO PÓS-OBRA B2) sobre esses custos excedentes;

d) Casos os custos das obras sejam inferiores ao CUSTO META, a CONTRATADA receberá 100% da economia obtida em parcela única, 15 (quinze) dias após a data de assinatura, pela CONTRATANTE, do Termo de Recebimento da Obra.

4.4. As notas fiscais e faturas relativas aos custos da obra serão encaminhadas semanalmente pela CONTRATADA para a CONTRATANTE, que efetuará os pagamentos diretamente aos respectivos fornecedores e, conforme o caso, os recolhimentos dos tributos ou contribuições retidos na fonte. A CONTRATADA obriga-se a fazer com que os fornecedores emitam documentos de cobrança cujas datas de vencimento ocorram, no mínimo, **10 (dez)** dias após a data do encaminhamento à CONTRATANTE, respondendo a CONTRATADA por qualquer encargo decorrente do atraso no pagamento se esse prazo mínimo entre recebimento e vencimento não tiver sido observado.

4.5. A CONTRATADA apresentará à CONTRATANTE, mapas orçamentários para aquisição de insumos com valor superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) como concreto, elevadores, caixilhos, redes e tubulações, metais e louças, e a CONTRATANTE terá o prazo de **10 (dez)** dias para aprová-los, de forma a não atrasar no Cronograma Físico – Financeiro (ANEXO VII).

V. CLÁUSULA QUINTA. DAS MEDIÇÕES

5.1. A medição do progresso físico das obras será realizada mensalmente pelas partes até o dia 5 (cinco) do mês seguinte ao da execução dos serviços; a CONTRATADA será representada pelo engenheiro responsável pela obra, e a CONTRATANTE poderá, a seu critério, ser representada por terceiros.

5.2. Na data da medição do progresso físico das obras, será emitido o documento de medição em duas vias, assinadas por ambas as partes, contendo a data de emissão, o período abrangido, o progresso físico, acrescido do percentual adiantado aos fornecedores, e demais dados necessários para compreensão, pela CONTRATANTE, do andamento das obras.

5.3. Se a CONTRATADA, atrasar por sua exclusiva culpa o Cronograma Físico – Financeiro (ANEXO VII), terá a retenção de **100% (cem por cento)** da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA B1) feita pela CONTRATANTE, sempre que o atraso superar 30 (trinta) dias do cronograma físico até que volte a ser inferior esse número de dias.

5.3.1. Essa penalidade não será aplicada à CONTRATADA nas hipóteses de Força Maior definidas neste instrumento desde que indiretamente ou diretamente relacionada a este contrato, e/ou se CONTRATANTE não aportar os recursos necessários para o cumprimento deste Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO VII).

VI. CLÁUSULA SEXTA. O ACOMPANHAMENTO DA OBRA

6.1. A CONTRATANTE poderá contratar preposto, empresa de auditoria ou engenheiro, para examinar as obras, assinar os documentos de medição, realizar em seu nome a fiscalização da obra, e manter entendimentos constantes com a CONTRATADA para acompanhar o seu andamento.

6.2. A CONTRATADA fica obrigada a dar acesso a este preposto a todos os locais da obra e documentos relacionados com a construção, como plantas, desenhos, planilhas e guias de recolhimento fiscal ou previdenciário da CONTRATADA e de terceiros.

VII. CLÁUSULA SÉTIMA. DOCUMENTOS PARA PAGAMENTO

7.1. Em trinta dias após a data do pagamento mensal da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DA OBRA B1) devida à CONTRATADA, esta enviará à CONTRATANTE a Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTFweb) relativa à parcela não retida pela CONTRATANTE das Notas Fiscais de Mão de Obra, e os comprovantes de recolhimento do Imposto sobre Serviços.

7.2. Quanto à fatura correspondente à primeira medição, nenhum documento de recolhimento previdenciário trabalhista, ou fiscal poderá ser exigido pela CONTRATANTE como condição efetivar o respectivo pagamento.

7.3 A CONTRATANTE efetuará todos os pagamentos mediante depósito bancário ou transferência eletrônica ("TED") para o **Banco Itau, agência 0009** e conta corrente n.º **65.092-0** de titularidade da CONTRATADA e/ou Boleto Bancário emitido pela CONTRATADA, eleito apenas um meio a partir do início dos pagamentos.

7.4. Caso a CONTRATANTE deixe de efetuar quaisquer pagamentos devidos à CONTRATADA, dentro de 30 (trinta) dias após a data de vencimento da fatura, a

CONTRATANTE pagará multa de 2% (dois por cento), mais atualização monetária de acordo com a variação do INCC/M e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados sobre o montante devido e não pago.

VIII. CLÁUSULA OITAVA. INCLUSÃO OU EXCLUSÃO DE SERVIÇOS: “ORDEM DE MUDANÇA.

8.1. O CUSTO META está sujeito a acréscimos ou decréscimos em função da inclusão, exclusão ou modificação de serviços e obras por meio de uma “Ordem de Mudança”. Durante a construção, a CONTRATANTE, sob sua exclusiva responsabilidade, terá o direito de solicitar quaisquer alterações nas obras do Edifício ou quaisquer outros aditamentos ou modificações deste instrumento ou dos projetos e especificações do Edifício, os quais somente serão eficazes se contidos em uma “Ordem de Mudança” assinada por ambas as partes, e desde que a mesma contenha (i) o ajuste, se houver, para mais ou para menos, do CUSTO META, (ii) o método de pagamento, caso seja diverso daquele ajustado neste instrumento, e (iii) a prorrogação, se houver, do prazo para conclusão das obras, em bases consolidadas.

8.2. Uma “Ordem de Mudança” assinada pelas partes deverá ser executada pela CONTRATADA de acordo com os respectivos termos e condições.

8.3 A entrada de empregados da CONTRATANTE ou de seus acionistas no Edifício, para a execução de serviços de personalização nas unidades privativas ou comuns, somente será permitida após a emissão do HABITE-SE e da assinatura da CONTRATANTE no Termo de Recebimento de Obra.

IX. CLÁUSULA NONA. DAS OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA

9.1. A CONTRATADA será a responsável técnica pela execução das obras e obriga-se a:

a) Pagar em dia os salários e encargos da legislação trabalhista e previdenciária de seus empregados, incluindo a prestação das informações à Previdência Social pela Guia de Recolhimento do FGTS e Informações à Previdência Social - SEFIP específica para a obra;

b) Selecionar e manter na obra o número de operários necessários ao andamento da obra, conforme programação acordada;

c) Retirar da obra, imediatamente após reclamação verbal ou escrita da CONTRATANTE, qualquer pessoa cujo procedimento ou capacidade for comprovadamente julgada inadequada;

d) Manter todos os seus empregados devidamente registrados e segurados contra acidentes do trabalho, e observar as normas de segurança e medicina do trabalho;

e) No final das obras, providenciar e entregar à CONTRATANTE os documentos relativos a: ligações de água e esgoto, energia, gás e telefonia; Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, Habite-se, Certidão de Quitação do ISS da Prefeitura Municipal, Certidão Negativa de Débitos do INSS e eventuais atualizações do projeto (*as-built*) decorrentes de modificações técnicas;

f) Responder por danos, perdas, inobservância de projetos, normas técnicas, negligência ou imprudência, em decorrência da execução das obras, e por acidentes do trabalho;

g) Demolir e reparar qualquer construção em desacordo com as especificações constantes dos projetos legais e executivos e do memorial descritivo;

h) Submeter-se à fiscalização ou auditoria da CONTRATANTE ou de preposto especializado, que poderá examinar os documentos que julgar convenientes. A

CONTRATANTE, todavia, não poderá ter interferência direta com fornecedores, operários, encarregados, apontadores, mestres ou engenheiros da obra;

i) Manter na obra um "DIÁRIO DE OBRA" para registro das ocorrências relativas à obra; sendo que, aquelas que possam implicar em atraso no prazo de entrega do Edifício ou qualquer alteração ao presente contrato (incluindo os motivos de Força Maior), deverão ser objeto de uma "Ordem de Mudança" assinada pelas partes;

j) Manter vistoria dos imóveis vizinhos à obra, mantendo as características e condições físicas destes durante a execução das obras; cabendo à CONTRATANTE, providenciar antes do início das obras, a elaboração e registro em cartório do laudo de vistoria "*ad perpetuam rei memoriam*" desses imóveis vizinhos, e submetendo-o à análise da CONTRATADA;

k) Providenciar a emissão da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) da obra junto ao CREA, e encaminhá-la à CONTRATANTE para o recolhimento das custas relativas à emissão;

l) Fornecer mensalmente à CONTRATANTE o relatório contendo o comparativo entre o cronograma físico-financeiro real e o previsto;

m) Enviar mensalmente à CONTRATANTE o controle de recolhimento das guias da contribuição devida ao INSS e respectivos complementos, e cópias dos depósitos no FGTS, relacionadas com a mão de obra empregada no Empreendimento, dela Contratada, e dos seus subcontratados, bem como manter em perfeita ordem os documentos necessários para, oportunamente, providenciar, sob sua responsabilidade e custeio, dela, CONTRATADA, a obtenção da CND/INSS;

n) Solicitar à CONTRATANTE aprovação referente a amostras de materiais de acabamento a ser utilizado na obra, bem como caixilho de alumínio, revestimento

de fachada e vidro. Para insumos de instalações hidráulicas, elétricas e automação, a Contratada deverá apresentar os certificados e laudos de qualidade do produto empregado.

o) Obter todas as licenças, alvarás e permissões necessários à execução da Obra, incluindo, mas não se limitando àquelas emitidas por: (i) órgãos públicos responsáveis pelas diretrizes de segurança; (ii) órgãos públicos responsáveis pelas posturas de observância à preservação ambiental e pelas concessionárias de serviços públicos encarregadas pela observância das posturas de compatibilização dos sistemas elétrico, hidráulico e de telefonia do Empreendimento, com os sistemas de fornecimento praticados pelas concessionárias de serviços públicos. As taxas e emolumentos incidentes para obtenção das licenças aqui referidas serão de responsabilidade da CONTRATANTE;

p) Assegurar, durante a execução das obras e serviços, o estrito cumprimento das obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, de segurança, medicina e higiene do trabalho, respeitando as demais legislações em vigor e aplicáveis à natureza da contratação, subcontratação e terceirização em relação a todas as pessoas vinculadas às obras e serviços, em especial em relação aos empregados de empresas contratadas, empreiteiras, terceirizados de qualquer natureza, na execução das obras e serviços, arcando com qualquer multa que porventura vier a ocorrer pelo descumprimento de normas, mantendo indene a CONTRATANTE de qualquer responsabilidade sobre o ora aqui acordado, cabendo à Contratada assumir toda e qualquer responsabilidade futura incidente e a qualquer tempo;

q) Atender e cumprir toda a legislação em vigor na data de assinatura deste contrato relacionada com o meio ambiente, arcando com eventuais multas aplicadas isentando a CONTRATANTE de qualquer responsabilidade desta natureza.

r) Providenciar a **averbação a área total construída, na matrícula do imóvel**, e tomar todas as providências e atender todas as exigências necessárias ao ato.

9.2. Desde que a CONTRATADA indique os valores corretos e calculados de acordo com a legislação, para pagamento, pela CONTRATANTE, das guias de recolhimento tributários e previdenciários da construção, a CONTRATADA não será responsável por qualquer valor adicional cobrado pela Prefeitura Municipal ou pelo INSS, ou por qualquer outro órgão público, necessário à obtenção do certificado de quitação do ISS e da certidão negativa de débitos do INSS.

9.3. Desde que a CONTRATADA entregue à Prefeitura ou ao INSS os documentos necessários, a CONTRATADA não será responsabilizada por atrasos na expedição do habite-se pela Prefeitura, ou da certidão negativa de débitos pelo INSS.

X. CLÁUSULA DÉCIMA. DAS OBRIGAÇÕES DA PROPRIETÁRIA

10.1. A CONTRATANTE obriga-se a:

- a) Entregar à CONTRATADA o terreno onde será erguido o Edifício, livre de embaraços quanto a: documentação, divergências de área e medidas, confrontantes, diretrizes, e qualquer passivo ambiental;
- b) Aportar os recursos previstos na Planilha Definitiva de Orçamento das Obras (ANEXO IX); e no Cronograma Físico – Financeiro (ANEXO VII); responsabilizando-se pela inadimplência de seus acionistas;
- c) Não alterar o prazo de execução das obras, o projeto, as especificações e os memoriais sem uma “Ordem de Mudança” que defina os novos custos e os novos prazos;
- d) Informar à CONTRATADA qualquer fato relevante ao andamento das obras ou a qualquer cláusula pactuada no presente instrumento;
- e) Assinar todos os documentos de natureza administrativa necessários à construção e legalização do Edifício, por solicitação da CONTRATADA;

- f) Promover a inscrição da obra para a obtenção do CNO no Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), em seu nome;
- g) Efetuar a retenção de contribuições previdenciárias, quando devidas, bem como recolher o valor retido em GPS identificada pela matrícula CNO específica da obra;
- h) Obter a aprovação da Prefeitura Municipal para as obras do Edifício, conforme legislação municipal, e entregar à CONTRATADA cópia do projeto aprovado, do alvará de construção, e dos projetos executivos necessários à construção do Edifício.
- i) Responsabilizar-se por eventos fora do canteiro de obras como compensações ambientais e outras contrapartidas exigidas pelo poder público para aprovação do projeto ou para emissão do Habite-se.
- j) Efetuar o pagamento de todas as despesas, taxas, licenças, impostos e demais tributos e contribuições, valores que foram contemplados no Custo da Obra, até os limites estabelecidos neste contrato;

XI. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. DO PRAZO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS

11.1. A **CONTRATADA** construirá o Edifício no prazo estipulado no Cronograma Físico – Financeiro (ANEXO VII), com carência de 90 (noventa dias).

11.2. Qualquer prazo estipulado no Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO VII) somente poderá ser alterado mediante a assinatura pelas partes, de uma “Ordem de Mudança” ou de um aditamento ao presente instrumento.

11.3. Não serão considerados no prazo estipulado no Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO VII), os dias não trabalhados na construção do Edifício nas hipóteses: de Força Maior definidas neste instrumento e/ou se CONTRATANTE não aportar os recursos necessários para o cumprimento deste Cronograma Físico

- Financeiro (ANEXO VII). Nestes casos, haverá a alteração de prazo e de custos eventualmente provocados.

11.4. Na conclusão das obras do Edifício, as partes farão uma vistoria conjunta e elaborarão um "Relatório Final", e eventuais obras e ou serviços incompletos serão executados pela CONTRATADA.

11.5. Após a conclusão das correções descritas neste "Relatório Final", a CONTRATANTE formalizará a aceitação do Edifício, através da assinatura do "Termo de Recebimento da Obra".

XII. CLÁUSULA QUINTA. DA RESCISÃO

12.1. A CONTRATANTE poderá rescindir este contrato nos seguintes casos:

- a) Interrupção das obras pela CONTRATADA por mais de 20 (vinte) dias úteis consecutivos, exceto nas hipóteses de Força Maior definidas neste instrumento, e/ou se CONTRATANTE não aportar os recursos necessários para o cumprimento deste Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO VII).
- b) Se a CONTRATADA impedir, por qualquer modo, a fiscalização das obras ou documentos, pela CONTRATANTE ou seus prepostos;
- c) Se a CONTRATADA tiver decretada a sua falência, tornar-se insolvente requerer recuperação judicial ou extrajudicial;
- d) Se a CONTRATADA recusar ou deixar de atender às solicitações da CONTRATANTE para corrigir ou substituir serviços julgados defeituosos.
- e) Se no momento da apresentação do PGM definitivo pela CONTRATADA ele superar o PMG inicial de 48.150,26 INCCs - M em mais de 2% (dois por cento), equivalentes a 963,01 INCCs -M, a CONTRATADA deverá arcar com todo o excedente.

12.2. A CONTRATADA poderá rescindir este contrato nos seguintes casos:

- a) Se a CONTRATANTE atrasar a aprovação de compra de insumos necessários para o cumprimento do Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO VII), conforme estabelece a cláusula 7.4;
- b) Se a CONTRATANTE não aportar os recursos necessários para o cumprimento do Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO IV), interrompendo os pagamentos à CONTRATADA ou aos fornecedores;
- c) Se a CONTRATANTE desistir da construção do Edifício por falta de acordo entre seus acionistas ou por qualquer outro motivo que a CONTRATANTE vier a apresentar, desde que devidamente aprovado em assembleia;
- d) Se a CONTRATANTE tiver decretada a sua falência, requerer recuperação judicial ou extrajudicial ou tornar-se insolvente, com manifesta impossibilidade de dar cumprimento às obrigações aqui pactuadas.

12.3. Em caso de rescisão contratual, pelos motivos acima descritos, a CONTRATADA entregará, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva notificação, todos os documentos, inclusive projetos, relativos ao presente contrato e aqueles pertinentes à regularidade da obra e efetivamente exigíveis até a data da referida rescisão, com exceção daqueles documentos que demandem mais tempo para entrega, desde que devidamente justificado.

12.4. A parte infratora que ensejar a rescisão contratual arcará com a multa de 50% (cinquenta por cento) do saldo ainda não pago dos **4.318,41 INCCs - M** previstos na cláusula **4.1.6 b1) TAXA DA ADMINISTRAÇÃO DA OBRA**, atualizada monetariamente até a data da rescisão.

12.5. Verificando-se uma hipótese de rescisão: (a) a CONTRATANTE terá o direito de vistoriar a obra até então executada e, após a substituição do responsável

técnico, prosseguir no seu desenvolvimento por sua conta ou mediante novo contrato com terceiros, e (b) a CONTRATANTE deverá efetuar os pagamentos eventualmente devidos à CONTRATADA pelos serviços efetivamente executados.

XIII. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A FORÇA MAIOR.

13.1. “Força Maior” terá o significado determinado no art. 393, § único do Código Civil, que também inclui as indicações abaixo, sempre devidamente comprovadas:

- a) Chuvas que impeçam os trabalhos de atividades expostas às intempéries como: fundações, estrutura, concretagem, revestimento externo e pintura externa, e desde que os dias de chuvas sejam registrados no “Diário da Obra”;
- b) Interrupção do fornecimento de energia elétrica ou água;
- c) Falta comprovada de material, transporte ou mão de obra no mercado;
- d) Greve de órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviços públicos em fornecer os serviços que lhes são próprios;
- e) Greves locais da indústria da construção civil;
- f) Estado de guerra ou perturbação de ordem pública;
- g) Terremotos e outros cataclismos;
- h) Incêndio, explosões ou sinistros;
- i) Embargo judicial que implique em atraso no Cronograma Físico - Financeiro (ANEXO IV), desde que não decorrente de ação ou omissão da CONSTRUTORA.

XIV. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. DA GARANTIA

14.1. A CONTRATADA garante à CONTRATANTE que:

- a) Os materiais e serviços utilizados na construção do Edifício estarão livres de defeitos não relacionados à solidez e segurança do Edifício, desde que tais defeitos sejam, cumulativamente, (a) descobertos no período de 1 (um) ano da data da emissão do Termo de Recebimento Definitivo pela CONTRATANTE, e

(b) notificados à CONTRATADA dentro deste período, sob pena de decadência do direito, nos termos do artigo 445 do Código Civil Brasileiro; e

b) O Edifício estará livre de quaisquer defeitos relativos à solidez e segurança, desde que tais defeitos sejam, cumulativamente, (i) descobertos dentro do período de 05 (cinco) anos da data da emissão do Termo de Recebimento Definitivo pela CONTRATANTE, e (ii) notificados à CONTRATADA dentro de 180 (cento e oitenta) dias de sua descoberta, sob pena de decadência do direito, nos termos do parágrafo único do artigo 618 do Código Civil Brasileiro.

XV. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. SEGUROS

15.1. A CONTRATADA contratará a apólice de seguro com seguradora de primeira linha e a CONTRATANTE arcará com os prêmios **para: a) Riscos de Engenharia, b) Responsabilidade Civil Geral e Cruzada**, com coberturas de incêndio, responsabilidade civil geral e cruzada, terceiros, propriedades circunvizinhas, erros de projetos.

15.2. A apólice deverá estar vigente durante cada uma das três fases da obra, de forma que proteja a CONTRATANTE e a CONTRATADA perante terceiros no caso de qualquer dano material e/ou pessoal causado pelo, e/ou decorrentes, ou de alguma forma conectado com o desempenho dos serviços objeto deste Contrato.

15.3. O detalhamento da cobertura será previamente compartilhado com a CONTRATANTE que deverá aprovar a contratação da apólice e poderá acompanhar a vistoria técnica. A CONTRATADA será também responsável por gerir as apólices dos Seguros mencionados nesta Cláusula Décima Quinta.

15.4. Ficarão de responsabilidade única e exclusiva da CONTRATADA, eventuais danos que aconteçam a terceiros e à vizinhança por culpa da CONTRATADA, quer seja por dolo, negligência, imprudência ou imperícia. Eventuais danos, se existirem,

serão única e exclusivamente suportados pela CONTRATADA, ficando isenta a CONTRATANTE de qualquer responsabilidade desta natureza.

XVI. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. DO FORO

16.1. As partes elegem o Foro de Itapira – Estado de São Paulo para as controvérsias decorrentes deste contrato.

E, por assim estarem, justas e contratadas, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor, valor e efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Itapira, 23 de março de 2023



VILLA TENIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A
(representado por 03 diretores)




BARROS PIMENTEL ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO II - LISTA DE PROJETOS

| Disciplina | Nome do arquivo | Etapa | Folha | Revisão | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|---------|-----|
| ARQUITETURA | VT-ARQ-PL-001-PAVTERREO-R01 | preliminar | 001 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-002-PRIMEIROPAV-R01 | preliminar | 002 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-003-SEGUNDOPAV-R01 | preliminar | 003 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-004-TERCEIROPAV-R01 | preliminar | 004 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-005-PAVTIPO-R01 | preliminar | 005 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-006-CAIXADAGUA-R01 | preliminar | 006 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-007-CORTEBB-R01 | preliminar | 007 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-008-CORTEAA-R01 | preliminar | 008 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-009-ELEVFRONTAL-R01 | preliminar | 009 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-010-ELEVLATERAL-R01 | preliminar | 010 | R01 | |
| | VT-ARQ-PL-011-IMPLANTACAO-R01 | preliminar | 011 | R01 | |
| BOMBEIRO | VT-BOM-PL-001-IMPL-R00 | preliminar | 001 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-002-PAV1GAR-R00 | preliminar | 002 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-003-PAV2GAR-R00 | preliminar | 003 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-004-PAV3SOC-R00 | preliminar | 004 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-005-TIPO-R00 | preliminar | 005 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-006-COB-R00 | preliminar | 006 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-007-BAR-R00 | preliminar | 007 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-008-FACH-R00 | preliminar | 008 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-009-CORTE-R00 | preliminar | 009 | R00 | |
| | VT-BOM-PL-010-ISOM-R00 | preliminar | 010 | R00 | |
| ESTRUTURA | VT-EST-PE-001-LOCPILO-R00 | pré-executivo | 001 | R00 | |
| | VT-EST-PE-002-FORFUND-R00 | pré-executivo | 002 | R00 | |
| | VT-EST-PE-003-FOR1PAV-R00 | pré-executivo | 003 | R00 | |
| | VT-EST-PE-004-FOR2PAV-R00 | pré-executivo | 004 | R00 | |
| | VT-EST-PE-005-FOR3PAV-R00 | pré-executivo | 005 | R00 | |
| | VT-EST-PE-006-FORTIPO-R00 | pré-executivo | 006 | R00 | |
| | VT-EST-PE-007-FORCOB-R00 | pré-executivo | 007 | R00 | |
| | VT-EST-PE-008-FORAT-R00 | pré-executivo | 008 | R00 | |
| | VT-EST-PE-009-FORESC-R00 | pré-executivo | 009 | R00 | |
| | VT-EST-PE-101-ARMBLOFUND-R00 | pré-executivo | 101 | R00 | |
| | VT-EST-PE-102-ARMESC1-R00 | pré-executivo | 102 | R00 | |
| | VT-EST-PE-103-ARMESC2-R00 | pré-executivo | 103 | R00 | |
| | VT-EST-PE-104-ARMPIL1-R00 | pré-executivo | 104 | R00 | |
| | VT-EST-PE-105-ARMPIL2-R00 | pré-executivo | 105 | R00 | |
| | VT-EST-PE-201-ARMVIGFUND1-R00 | pré-executivo | 201 | R00 | |
| | VT-EST-PE-202-ARMVIGFUND2-R00 | pré-executivo | 202 | R00 | |
| | VT-EST-PE-203-ARMVIGFUND3-R00 | pré-executivo | 203 | R00 | |
| | VT-EST-PE-204-ARMVIGFUND4-R00 | pré-executivo | 204 | R00 | |
| | VT-EST-PE-301-ARMLJPOS1PAV-R00 | pré-executivo | 301 | R00 | |
| | VT-EST-PE-302-ARMLJNEG1PAV-R00 | pré-executivo | 302 | R00 | |
| | VT-EST-PE-303-ARMLJPOS2PAV-R00 | pré-executivo | 303 | R00 | |
| | VT-EST-PE-304-ARMLJNEG2PAV-R00 | pré-executivo | 304 | R00 | |
| | VT-EST-PE-305-ARMLJPOS3PAV-R00 | pré-executivo | 305 | R00 | |
| | VT-EST-PE-306-ARMLJNEG3PAV-R00 | pré-executivo | 306 | R00 | |
| | VT-EST-PE-307-ARMLJPOSTIPO-R00 | pré-executivo | 307 | R00 | |
| | VT-EST-PE-308-ARMLJNEGTIPO-R00 | pré-executivo | 308 | R00 | |
| | VT-EST-PE-309-ARMLJPOSCOB-R00 | pré-executivo | 309 | R00 | |
| | VT-EST-PE-310-ARMLJNEGCORB-R00 | pré-executivo | 310 | R00 | |
| | VT-EST-PE-311-ARMLJAT-R00 | pré-executivo | 311 | R00 | |
| | FUNDAÇÃO | VT-FUN-PE-001-FUN-R00 | pré-executivo | 001 | R00 |
| | HIDRÁULICA E ELÉTRICA | VT-HID-PE-001-TER_GAR-R00 | pré-executivo | 001 | R00 |
| VT-HID-PE-002-PAV1_GAR-R00 | | pré-executivo | 002 | R00 | |
| VT-HID-PE-003-PAV2_GAR-R00 | | pré-executivo | 003 | R00 | |
| VT-HID-PE-004-PAV3_SOC-R00 | | pré-executivo | 004 | R00 | |
| VT-HID-PE-005-ESG4_TIPO-R00 | | pré-executivo | 005 | R00 | |
| VT-HID-PE-006-ESG5_12_TIPO-R00 | | pré-executivo | 006 | R00 | |
| VT-HID-PE-007-AF4_12_TIPO-R00 | | pré-executivo | 007 | R00 | |
| VT-HID-PE-008-AF_COB-R00 | | pré-executivo | 008 | R00 | |
| VT-HID-PE-009-AF_BAR-R00 | | pré-executivo | 009 | R00 | |
| VT-HID-PE-010-DET_1_3-R00 | | pré-executivo | 010 | R00 | |
| VT-HID-PE-011-DET_2_4-R00 | | pré-executivo | 011 | R00 | |
| VT-HID-PE-012-DET_SOC-R00 | | pré-executivo | 012 | R00 | |
| VT-HID-PE-013-DET_TER_GAR-R00 | | pré-executivo | 013 | R00 | |

MEMORIAL DESCRITIVO DE ORÇAMENTO DO EDIFÍCIO VILLA TENIS - OUTUBRO DE 2022

O orçamento foi elaborado com base nos seguintes documentos disponibilizados:

- Relatório de Sondagem realizado pela empresa Sorcel Fundações, em 27/02/2019
- Projeto de levantamento planialtimétrico 101219_BARROS_PIMENTEL_ENG x VILLA TENIS_Lev_Planial_Cadastral_GEO_SIRGAS2000_AV_LIONS_CLUB_B_Nova_Itapira_ITAPIRA_SP
- Projeto de arquitetura do Arq Felipe Bignotto, aprovado pela Prefeitura de Itapira
- Projeto da Geometria Fundações, folha FUN-001, de 21/05/2019, adaptado ao perfil topográfico corrigido e, portanto, com estacas de 9,5 m de comprimento médio, mantendo-se os diâmetros originais, acrescido de 16 estacas extras com 8 m, Ø 60 cm, para receber muro de arrimo na parede de fundo
- Projeto Parcial Estrutural da ACN -Augusto Cantusio Neto, anterior ao projeto aprovado pela prefeitura, folhas abaixo elencadas:
 - VT-EST-PE-001-LOCPIL-R00
 - VT-EST-PE-002-FORFUND-R00
 - VT-EST-PE-003-FOR1PAV-R00
 - VT-EST-PE-004-FOR2PAV-R00
 - VT-EST-PE-005-FOR3PAV-R00
 - VT-EST-PE-006-FORTIPO-R00
 - VT-EST-PE-007-FORCOB-R00
 - VT-EST-PE-008-FORAT-R00
 - VT-EST-PE-009-FORESC-R00
- Folhas de armação VT-EST-PE-101-ARMBLOFUND-R00, 102, 103, 104 e VT-EST-PE-105-ARMPIL2-R00, todas revisão R00
- Folhas de armação VT-EST-PE-201-ARMVIGFUND1-R00, 202, 203 e VT-EST-PE-204-ARMVIGFUND4-R00, todas revisão R00
- Folhas de armação VT-EST-PE-301-ARMLJPOS1PAV-R00, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310 e VT-EST-PE-311-ARMLJAT-R00, todas revisão R00
- E-mail do calculista Eng. Augusto Cantusio, acnproj@terra.com.br, de 30/08/2022, às 14:50 h, com consumo médio de aço estimado entre 110 e 115 Kg/m3 de concreto da estrutura
- Projetos Hidráulicos da Engeprev em desenvolvimento, VT-HID-PE-001-TER GAR-R01, VT-HID-PE-002-PAV1_GAR-R00, 003 a 012 e VT-HID-PE-013-DET_TER_GAR-R00
- Maquetes eletrônicas dos arquivos 3D-VT-C01, C02, C03, C04, C05, C06, C07 e 3D-VT-C08
- O custo foi estimado, pois não há projetos das instalações elétricas.
- Foram estimadas as verbas para exaustão dos lavabos, banheiros de empregada e churrasqueiras.
- Não foram apresentados e, portanto, não foram orçados: projetos de paisagismo, decoração, luminotécnica (luminárias decorativas), de aparelhos de ar condicionado e tubulação frigorígena, comunicação visual, ventilação mecânica, exaustão, acústica, e simulações exigidas pela norma de desempenho.
- Importante: Não foram feitos estudos preliminares e nem projetos de desempenho da edificação. Desta forma, a Barros Pimentel Engenharia e Comércio Ltda não se responsabilizará pelo resultado final do nível de conforto acústico, lumínico e térmico; e executará apenas os projetos executivos exatamente como foram apresentados pela Villa Tennis; com responsabilidade, e com a melhor técnica.

DESPESAS LEGAIS

Além do seguro de responsabilidade civil pela execução da obra, foram orçados taxas e emolumentos relativos a execução da obra, mas não foram orçados: IPTU, despesas com o Registro de Imóveis, com aprovação e regularização de projetos e outras taxas externas à obra.

PROJETOS E CONSULTORIAS

Foram orçadas apenas as despesas com cópias e plotagens físicas das folhas de projeto necessárias à execução da obra. Todos os projetos executivos são de responsabilidade de laboração da Villa Tennis. Não foram orçados: Eventuais projetos que forem necessários, e nem horas de coordenação técnica de projetos por profissionais da Barros Pimentel Engenharia e Comércio Ltda, que terão a respectiva apropriação e serão orçados separadamente.

CONTROLE TECNOLÓGICO

Compreende: os ensaios necessários para acompanhamento da resistência do concreto da fundação e estrutura, além dos ensaios de desempenho de guarda-corpo e alguns outros sistemas.

SERVIÇOS TÉCNICOS

Acompanhamento técnico de cronograma de execução, medições dos serviços, custos e prazos visando o controle da obra. Será elaborado, ao final da obra, o manual de uso básico das unidades, sem considerar nenhuma personalização, e o manual das áreas comuns.

CANTEIRO DE OBRA

Foram orçadas as instalações físicas provisórias necessárias para os trabalhadores da obra, atendendo normas de segurança do trabalho, o isolamento e a segurança patrimonial.

OPERAÇÃO DO CANTEIRO

Despesas de apoio logístico e de funcionamento e manutenção da obra.

EQUIPE DE OBRA

Equipe de trabalhadores técnicos e de apoio logístico mínimo para garantir a supervisão e orientação técnica dos serviços da obra

EQUIPAMENTOS DE OBRA

Verba para equipamentos de apoio, máquinas e ferramentas necessárias ao cumprimento das atividades de uma obra.

SEGURANÇA DO TRABALHO

Itens exigidos pela legislação, normas e boas práticas para atender a segurança individual e coletiva dos trabalhadores da obra.

MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

Inclui a remoção de toda camada vegetal do terreno onde será cortado e aplainado o solo, 20 a 30 cm abaixo das cotas finais do projeto arquitetônico. O material excedente será transportado para aterros autorizados e eventuais tocos de árvores serão retirados. Não foram orçados: interferências no subsolo como fundações de antigas edificações, linhas de instalação subterrâneas do Tennis Clube ou rochas. Caso ocorram, serão objeto de adequação e/ou novo orçamento.

FUNDAÇÃO PROFUNDA

Estacas em hélice contínua monitorada, nas posições e dimensões definidas em projeto. Foi considerado um sobreconsumo de 20% de concreto conforme prática usual. Com base no projeto original e no relatório de sondagem citados acima foram recalculadas as profundidades possíveis para as estacas até o SPT próximo a 50 golpes, chegando-se a uma profundidade média de 9,5 m, mantendo-se os diâmetros de projeto. Este conceito necessitará ser confirmado pelo projetista de fundações após a revisão das cargas pelo projetista estrutural. Caso haja alteração nas quantidades ou nos diâmetros das estacas, os itens alterados serão reorçados. Independentemente do novo projeto a ser definido, consideramos o acréscimo de 16 estacas, de diâmetro 60 cm com 8 m de profundidade, para fundação do muro de arrimo do fundo. Está considerada a verba para realização de ensaio de carga estático, conforme previsto no projeto.

BLOCOS E BALDRAMES

Quantidades levantadas com base nos projetos disponíveis, adequando-se a um nível único de fundação, acrescentando-se 16 blocos unitários para as estacas do muro de arrimo do fundo. Caso haja alterações significativas das quantidades na revisão do projeto estrutural e de fundações, essas novas quantidades serão consideradas e orçadas.

CONTENÇÃO

Foi considerada a nova área da estrutura de contenção da terra em concreto armado, não prevista inicialmente na planta de estrutura e fundação. Foram orçadas: uma laje de contenção em concreto armado com 19 cm de espessura e taxa de aço de 60 kg/m³; a sua impermeabilização e respectivo aterro para buscar as cotas de projeto.

ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO

As quantidades e informações foram baseadas no projeto estrutural preliminar, nas folhas listadas acima. Considerou-se forma em chapas compensadas estruturadas e escoramento metálico. No pavimento tipo foram consideradas cubetas especificadas das Formas Atex. Como o projeto está incompleto, consultamos o projetista estrutural, que informou a taxa de aço média estimada de 110 a 115 Kg de aço por metro cúbico de concreto estrutural.

PAINEIS E VEDAÇÕES

As paredes obedecerão fielmente às dimensões e alinhamentos especificados no projeto arquitetônico. Serão utilizados blocos cerâmicos das marca Gresca, Palma de Ouro ou Selecta. As paredes serão encunhadas com argamassa com aditivo, sempre se respeitando o prazo de 72 horas após o levantamento das mesmas, e também o carregamento com alvenaria do pavimento superior. Serão executadas vergas e contravergas nos vãos através de fiada armada e sobrepasso lateral mínimo de 20 cm.

ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO

Orçadas as tipologias discriminadas no projeto de arquitetura aprovado na prefeitura de Itapira, nas linhas compatíveis com as dimensões do vão (das linhas tipo Suprema, Gold ou Hydro). Os vidros estão inclusos nos caixilhos nas tipologias e espessuras compatíveis com os vãos, locais e normas da ABNT. **Não foram orçados:** nenhum tipo de envidraçamento superior das sacadas, nenhuma instalação e nenhuma previsão de cargas de eventual instalação futura pelo proprietário.

ESQUADRIAS DE FERRO

Pecas em aço tratado e pintado, indicados para os locais específicos que necessitam resistência mecânica e segurança. As portas corta-fogo serão das marcas Metalika, DM2 ou Mirage.

ESQUADRIAS DE MADEIRA

As portas de madeira serão do tipo semi-ocais (internas) ou sarrafeadas (entrada), chapeadas em lâmina com pintura em esmalte sintético, na espessura de 3,5 cm. Todos os marcos serão nas dimensões especificadas no projeto. As guarnições cobrirão a junta entre o batente e o revestimento da parede, apresentando a mesma vista em todo o desenvolvimento do vão. Serão fornecidas em kits prontos das marcas Sincol, Pormade ou Maderoa e instaladas com espuma de poliuretano. As fechaduras serão das marcas Pado, Papaiz ou Lafonte. Todas portas serão de abrir, e **não foi orçada** porta de correr.

COBERTURAS

A estrutura do telhado será em madeira de qualidade dura devidamente tratada com produto imunizante e dimensionada para suportar as cargas das telhas e cargas acidentais. A execução da estrutura de madeira atenderá as exigências da ABNT. As calhas e rufos serão em chapas de aço zincado. As telhas, sobre manta térmica, serão em fibrocimento onduladas com espessura de 8 mm das marcas Eternit ou Brasilt, fixadas com parafusos galvanizados de rosca soberba com arruelas de alumínio e borracha de vedação. Junto às empenas e todos os elementos verticais serão colocados rufos de zinco embutidos no reboco no mínimo 01 cm. Sobre as platibandas e muros foi considerado rufo chapéu. Foi considerada a instalação de ganchos de segurança para manutenção da fachada, estrategicamente distribuídos, com capacidade de suporte para 1,5 ton conforme norma da ABNT. Foi estimada verba para estrutura de aço tipo pergolado conforme visualizado nas imagens 3D.

IMPERMEABILIZAÇÃO

As alvenarias em contato com o solo e as áreas frias internas dos apartamentos serão impermeabilizadas com argamassa polimérica com reforços em cantos, ralos e tubulações emergentes. As lajes expostas, após regularizadas, receberão manta asfáltica aderida, com tipologia compatível ao local, das marcas Sika, Dryco, Denver ou Viapol e protegidas por argamassa para proteção mecânica

REVESTIMENTO FACHADA

As fachadas do edifício serão inicialmente limpas de rebarbas, poeiras e material solto; chapiscadas e revestidas por argamassa de cimento, areia e aditivos. Serão feitos testes de aderência para confirmar valores superiores a 0,3 MPa conforme normas da ABNT. Conforme ilustrado nas perspectivas 3D, está previsto cerâmica da marca Portobello, Portinari ou Eliane aplicada sobre argamassa colante ACIII em alguns locais. Está orçado o revestimento em argamassa dos muros de divisa.

REVESTIMENTOS CIMENTADOS

Nos apartamentos, nas áreas secas e cozinhas, será executado contrapiso aderido auto nivelante para posterior instalação, por conta dos proprietários, do piso de acabamento de sua preferência. Nas áreas úmidas (banheiros, lavabo e lavanderia), será executado o contrapiso aderido em argamassa industrializada com caimento para os ralos. Está previsto o emboço de regularização das paredes que receberão revestimento cerâmico. As pingadeiras, na requadrção horizontal das janelas, serão em concreto moldado e alisado no local. A execução do piso de estacionamento no pavimento G3, sobre o solo nivelado e compactado, será em concreto, armado com tela Q-92, com 10 cm de espessura, acabamento queimado sobre base compactada mecanicamente de brita graduada simples.

REVESTIMENTOS CERÂMICOS

Foram considerados revestimentos em porcelanato nos pisos e paredes dos banheiros e áreas de serviço. Apenas nos pisos, com rodapés, na cozinha, lavabo, sacadas e halls sociais e de serviço. **Não foram orçados:** revestimento cerâmico/porcelanato ou outros revestimentos nos pisos das salas, circulação íntima e nos quartos.

Nas áreas comuns sociais, os pisos estão considerados em porcelanato conforme projeto, como terraço do térreo, salão de festas, halls, etc.

Todos os revestimentos são de primeira linha das marcas Portobello, Eliane ou Portinari, conforme especificados na planilha orçamentária ou memorial de revestimentos elaborados pelo arquiteto Felipe. Para simplificação e flexibilidade de escolha na época da aquisição, a verba foi agrupada em alguns itens (piso, rodapé e parede).

No Espaço Kids foi considerado piso vinílico e rodapé em madeira mdf

MÁRMORES E GRANITOS

Todas as pias, bancadas, soleiras e bits serão em granito ou mármore naturais e as formas obedeceram aproximadamente às imagens do arquiteto Felipe. O preço por metro quadrado equivale ao padrão de granito São Gabriel (preto), branco Siena ou Itaúnas (bege claro). **Não está orçado nenhum tipo de material em quartzo.** As pingadeiras externas, na base das janelas e varandas serão em concreto moldado no local pintadas.

GESSO E FORROS

As paredes internas receberão acabamento em gesso liso corrido e os forros serão em gesso cartonado (dry-wall) tabicados onde necessário. Estão orçados os forros nos apartamentos

PINTURA INTERNA

Está considerada a pintura interna de todas as unidades e área comum em latex acrílico e esmalte nas esquadrias de madeira e em aço. Os materiais serão das marcas Sulvinil, Coral ou Sherwin Williams.

PINTURA EXTERNA

As paredes externas receberão textura acrílica das marcas Sulvinil, Coral ou Ibratin, na cores e detalhes especificados nas imagens apresentadas. Também consideramos verba para pintura dos muros de divisa, pintura das tubulações aparentes e para as faixas de demarcação de vagas dos automóveis

LIMPEZA E VISTORIAS DE OBRA

Está orçada a limpeza fina de toda a obra, com remoção de todos as sobras de materiais e entulhos; além de verba para revisão de acabamentos das unidades de alterações evidenciadas durante a limpeza fina.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Está orçada a verba de material e mão de obra especializada para execução de todas as tubulações de água fria, água quente, esgoto, águas pluviais e gás do empreendimento e obras de escavação e reaterro de valas, abertura e fechamento de rasgos na alvenaria. As tubulações e conexões em PVC serão das marcas Tigre, Amanco ou Fortlev. Estão inclusas as válvulas (registros) de fechamento brutos (sem acabamento) das marcas Deca, Docol ou Celite. Os cobbres utilizados em tubulações serão das marcas Eluma ou Termomecanica. **Não foram orçados:** os equipamentos individuais de medição de gás ou água, e nem obras, taxas e serviços fora do perímetro do terreno, que venham a ser eventualmente exigidas pelas concessionárias.

LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS

Compreendem os acabamentos de registros e torneiras das marcas Deca, Docol ou Celite; bacias das marcas Deca, Celite ou Incepa; cubas da pia e tanques das marcas Tramontina, Tecnocuba, Strake ou Franke; válvulas e sifões da marca Esteves. Foram considerados os modelos especificados na planilha de ornamentária

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

Como não há projetos executivos, **este orçamento foi estimado** com base em projetos similares. Está incluída a tubulação embutida de solo, laje e paredes; fios e cabos das marcas Cobrecon, Corfio ou Nambel, compatíveis com uma corrente instalada trifásica por apartamento de 80 A (cabo #25 mm²), e entrada em baixa tensão, **sem incurrir o transformador.** Os disjuntores serão das marcas Steck, Weg ou Siemens. Não foram considerados: previsão de gerador ou sistema por placas fotovoltaicas. Contém as luminárias das áreas comuns para atendimento dos níveis mínimos de norma, em LED, padrão normal de acabamento. Não estão inclusas luminárias especiais, spots, lustres e abajures de decoração ou paisagismo. Estão previstas obras de escavação e reaterro de valas, abertura e fechamento de rasgos na alvenaria. Estão inclusos os disjuntores, chaves, interruptores e tomadas da linha básica (branca) Schneider, Weg ou Alumbr. **Não foram orçados** os equipamentos individuais de medição elétrica, e nem obras, taxas e serviços fora do perímetro do terreno que eventualmente venham a ser exigidas pela concessionária de energia.

INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Foi considerada a rede de pressurização da escada de segurança exigida pelas Normas de Combate a Incêndio, os equipamentos de exaustão dos lavabos e banheiros de serviço (ventokits) e exaustão coletiva das prumadas de churrasqueiras. Está prevista a instalação de interfonos e alarmes de incêndio.

Não foi orçada a instalação de aparelhos de ar condicionado e respectivas tubulações frigorígenas, exceto pontos de dreno próximos às posições desenhadas no projeto de arquitetura. Eventual instalação deverá se adequar à potência elétrica instalada prevista para o apartamento e aos pontos de dreno. Eventual pré instalação de tubos camisa para encaminhamento de futura tubulação frigorígena será objeto de projeto e orçamento à parte. **Não foi orçado** sistema de CFTV, segurança e monitoramento, apenas foi prevista a tubulação seca

ELEVADORES

Considerados com capacidade para 8 passageiros, paradas em todos os andares com porta de abertura lateral, com velocidade de 1,5 m/s, portas de inox nos sociais do térreo e G3, com pintura especial nos demais pavimentos. Cabine em aço inox, com espelho apenas nos elevadores sociais. Marca Atlas-Schindler, Otis ou TKE (ThyssenKrupp Elevadores). Estão consideradas as obras no preparo do poço de corrida, chumbamento das portas e outros serviços correlatos.

PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

Será em bloquetes de concreto ou concreto in loco, nos caminhos de pedestres e veículos, seguindo a planta de implantação de arquitetura do projeto de prefeitura. Como não há projeto específico de paisagismo, não estão inclusos pisos ou acabamentos especiais O pavimento terá a base em solo compactado, camada necessária de brita graduada compactada e pavimento propriamente dito.

PAISAGISMO

Por não haver projeto específico de paisagismo consideramos o plantio de grama em toda a área de intervenção das obras, e estimamos pequena verba para aquisição de plantas ornamentais e mão de obra de plantio, em quantidade e áreas a serem definidas pela Villa Tennis, sempre dentro do valor discriminado no orçamento.

SERVIÇOS COMPLEMENTARES

Por não haver especificações em projeto, **foram estimadas** por metro quadrado: as edificações técnicas auxiliares (portaria, lixeira, casa de gás, cobertura de entrada lateral). Foi considerado o muro perimetral básico, revestido e pintado com altura máxima de 2,40 m pelo lado de piso mais alto.

