



CET SEG SERVIÇOS E LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA

Av. Barão de Castelo Branco, nº 115, sala 05
Monte Castelo, CEP: 64.016-850 / Teresina - PI
CNPJ: 11.842.881/0001-04 / Fone: (86) 2106-0934

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1 É vedado à CONTRATADA transferir a terceiros, total ou parcialmente, quaisquer direitos ou obrigações decorrentes deste contrato sem a expressa aprovação prévia da CONTRATANTE.

8.2 A relação entre as partes versa única e exclusivamente com referência ao objeto do presente contrato, não podendo em nenhuma circunstância, ser interpretada como relação de representante – representado, de associação de pessoas jurídicas, associação de pessoa jurídica e física, de sociedade a qualquer título, de empregado- empregador, ou de qualquer outra forma que não aquela prevista no presente instrumento.

8.3 O presente instrumento é firmado de forma irrevogável e irretroatável e obriga as PARTES, seus herdeiros e sucessores.

9. CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1 Qualquer das Partes poderá, a qualquer tempo, denunciar o Contrato, sem nenhum ônus, mediante notificação à outra parte, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que pretende encerrar o contrato, sendo que os serviços do objeto deste contrato deverão ser executados durante o período do aviso prévio e o pagamento ocorrerá após o cumprimento do aviso prévio concernente aos dias trabalhados, salvo na hipótese de rescisão contratual por cometimento de falta contratual, caso em que a parte prejudicada poderá suspender imediatamente a execução do serviço ou o pagamento, a partir da recepção da notificação informativa do desejo em não continuar com o contrato, ficando a parte infratora sujeita à multa correspondente 02 (duas) vezes o valor da última fatura mensal.

9.2 O não cumprimento das obrigações resultantes das cláusulas e condições aqui estipuladas por qualquer das partes contratantes, importará na rescisão tácita do presente contrato, devendo a parte infratora ser devidamente notificada acerca da rescisão por falta contratual, ficando obrigada esta em pagar em favor da outra parte multa de 02 (duas) vezes o valor da última prestação mensal dos serviços vigente à época da infração.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1 O preço dos serviços sofrerá reajuste na mesma proporção e época em que se verificar alteração salarial por força de negociação coletiva entre a Categoria por meio de (Dissídio Coletivo, Sentença Normativa, Acordo celebrado nos autos de Dissídio Coletivo ou Convenção, Acordo Coletivo de Trabalho ou em decorrência da Política Salarial do Governo Federal), em que forem alteradas as condições econômicas da categoria profissional (aumento, reajuste ou reposição salarial), implicando em majoração dos salários, custo que será imediatamente repassado ao CONTRATANTE. A repactuação ocorrerá mediante a divulgação do acordo coletivo da categoria, o índice

Portaria, Limpeza, Copeiragem, Fiscalização de Estacionamento, Supervisão de condomínios e Recepção.

Atuamos nos Estados do Piauí, Maranhão e Ceará.



CET SEG SERVIÇOS E LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA

Av. Barão de Castelo Branco, nº 115, sala 05
Monte Castelo, CEP: 64.016-850 / Teresina – PI
CNPJ: 11.842.881/0001-04 / Fone: (86) 2106-0934

de reajuste e seus efeitos serão retroagidos ao mês da data-base da categoria, que geralmente ocorre em janeiro de cada ano, cobrando-se a diferença do valor em futura separada.

10.2 O preço dos serviços ainda sofrerá majoração quando ocorrerem qualquer um dos eventos abaixo, cabendo à **CONTRATADA** comunicar, por escrito, a ocorrência para negociação entre as partes.

10.3 Instituição de novos tributos ou majoração dos tributos incidentes na prestação de serviços ora contratados;

10.4 Criação pelos Governos: Federal, Estadual ou Municipal, de novas taxas, novos tributos, novos impostos ou encargos sociais a serem pagos pela empresa **CONTRATADA**.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – ADEQUAÇÃO LGPD

11.1 As partes se comprometem mutuamente ao cumprimento das Leis Aplicáveis à Proteção de Dados, devendo alterar ou adequar as regras de negócios aplicáveis às premissas da LGPD, sempre que solicitado ou necessário, seguindo as regras aplicáveis em relação ao tratamento de dados coletados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: “Leis Aplicáveis à Proteção de Dados” significa todas as leis, normas e regulamentos que regem o tratamento de dados pessoais, especificamente, a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018, “LGPD”), além das normas e dos regulamentos adotados pelas competentes autoridades de proteção de dados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No manuseio dos dados do **CONTRATANTE** a **CONTRATADA** deverá:

(i) Tratar os dados pessoais a que tiver acesso apenas de acordo com as instruções do **CONTRATANTE** e em conformidade com estas cláusulas, e que, na eventualidade, de não mais poder cumprir estas obrigações, por qualquer razão, concorda em informar de modo formal este fato imediatamente ao **CONTRATANTE**, que poderá rescindir o contrato sem qualquer ônus, multa ou encargo;

(ii) Manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida;

(iii) Acessar os dados dentro de seu escopo e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização), ciente ainda que os dados pessoais não podem ser lidos, copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito do **CONTRATANTE**;

Portaria, Limpeza, Copeiragem, Fiscalização de Estacionamento, Supervisão de condomínios e Recepção.

Atuamos nos Estados do Piauí, Maranhão e Ceará.



CET SEG SERVIÇOS E LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA

Av. Barão de Castelo Branco, nº 115, sala 05
Monte Castelo, CEP: 64.016-850 / Teresina - PI
CNPJ: 11.842.881/0001-04 / Fone: (86) 2106-0934

(iv) Garantir, por si própria ou por quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados assinaram Acordo de Confidencialidade, bem como a manter quaisquer dados pessoais estritamente confidenciais e de não os utilizar para outros fins, que não estejam previstos neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, com exceção da prévia autorização por escrito do CONTRATANTE.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso a CONTRATADA seja obrigada por determinação legal a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente ao CONTRATANTE para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

PARÁGRAFO QUINTO: A CONTRATADA deverá notificar o CONTRATANTE em até 24 (vinte e quatro) horas a respeito de qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais do CONTRATANTE, ou qualquer outra violação de segurança no âmbito das atividades e responsabilidades da CONTRATADA.

PARÁGRAFO SEXTO: A CONTRATADA será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta ao CONTRATANTE e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pela CONTRATADA de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ASSINATURA ELETRÔNICA

12.1 Nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as partes expressamente concordam em utilizar e reconhecer como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico - assinatura eletrônica, inclusive com utilização de certificados não emitidos pela ICP-Brasil - se comprometendo pela veracidade das informações referentes aos seus representantes legais, sob pena de responsabilização nas formas da lei.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – CONFIDENCIALIDADE

13.1 Não revelar, dentro ou fora da CONTRATADA, fato ou informação interna ou confidencial de que tenha ciência. Sendo proibido tirar fotos e realizar vídeos do local.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DO FORO

14.1 As partes desde já elegem o foro da Comarca de Teresina - PI para dirimir as

Portaria, Limpeza, Copeiragem, Fiscalização de Estacionamento, Supervisão de condomínios e Recepção.

Atuamos nos Estados do Piauí, Maranhão e Ceará.



CET SEG SERVIÇOS E LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA

Av. Barão de Castelo Branco, nº 115, sala 05
Monte Castelo, CEP: 64.016-850 / Teresina - PI
CNPJ: 11.842.881/0001-04 / Fone: (86) 2106-0934

dúvidas e questões oriundas do presente, sendo que as cláusulas e condições aqui omissas serão supridas pela legislação em vigor.

14.2 E, assim, por estarem justos e contratados assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e valor, subscritas pelas testemunhas abaixo qualificadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Teresina - PI, 28 de maio de 2025.

CET SEG SERVIÇOS E LOCAÇÃO DE MÃO DE OBRA LTDA

CNPJ: 11.842.881/0001-04

Anderson Matheus Castelo Branco
Diretor Executivo

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A

CNPJ, sob o nº. 31.468.139/0001-98.

CONTRATANTE

Testemunha:

CONTRATADA

CONTRATANTE

Portaria, Limpeza, Copeiragem, Fiscalização de Estacionamento, Supervisão de condomínios e
Recepção.

Atuamos nos Estados do Piauí, Maranhão e Ceará.

8



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LUTXG-RMSLX-CXV7U-PVLG3

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rodrigo Geraldi Arruy - Parte (CPF ***.333.968-**)

Anderson Matheus Castelo Branco - Parte (CPF ***.353.983-**)

Vera Lucia Barbosa Gonçalves - Testemunha (CPF ***.108.453-**)

Flavia Rezende Dias - Testemunha (CPF ***.616.918-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/LUTXG-RMSLX-CXV7U-PVLG3>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

0

CONTRATO N° 014/2026 DE PRESTAÇÃO DE VIGILANCIA PATRIMONIAL
ARMADA

Pelo presente instrumento particular de Prestação de Serviços de Vigilância Patrimonial Armada que entre si fazem:

CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 08.644.690/0001-23, situada na Avenida Barão de Castelo Branco, nº 3319, Monte Castelo, Teresina - PI, neste ato representada pelo Sr. Anderson Matheus Castelo Branco, Diretor Executivo, inscrito no CPF nº. 007.353.983-05, RG nº 292.219-9-SSP-PI, doravante denominada de **CONTRATADA**;

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CREDITO S/A pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 31.468.139/0001-98, situada na Av. Brig Faria Lima, 3144, cjtº 122 COM CEP 01451-000, São Paulo - SP doravante denominada de **CONTRATANTE**.

Resolvem celebrar o presente Contrato de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a prestação de serviços de **VIGILANCIA PATRIMONIAL ARMADA NOTURNO**, a ser realizada pela **CONTRATADA** no seguinte endereço: Edifício Jônathas Nunes Residence Rua Ângelo Filho, Bairro de Fatima CEP : 64052-445 Teresina- Piauí.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1 A referida prestação de serviços terá o valor e composição conforme abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO CBO 5173-30	QTD. DE VIGILANTES POR PONTO	VALOR UNITARIO DO PONTO	QTD. DE PONTOS	VALOR MENSAL DO PONTO
02	Posto 12 (dois) turnos NOTURNO ARMADO de segunda-feira a domingo, envolvendo 02 (dois) vigilantes em turno de 12 x 36 horas.	2	R\$ 15.493,12	1	R\$ 15.493,12

NF: CRI Vanguarda I (Jonathas Nunes - 002E0102S)

3. CLÁUSULA TERCEIRA-DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 O pagamento da referida prestação de serviço deverá ser efetuado até o 5º (quinto) dia do mês subsequente à efetiva prestação dos mesmos, por meio de boleto bancário ou crédito

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 3319
Monte Castelo • Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3020
Cidade Nova • Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1660
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupoarmadapj.com.br

1

Documento assinado no Assinador CNI. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.cni.org.br/validar/23WED-GSD57-RUZ-XQ-FOC-N7>.



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

bancário na modalidade transferência bancária, a ser realizada para a conta de nº 45.195-9, agência 5121-7 do Banco do Brasil.

3.1.1 As PARTES ajustam que não haverá pagamento da remuneração prevista neste Contrato nos meses de junho, julho e agosto de 2026, em razão do abatimento concedido à CONTRATANTE, decorrente dos valores já descontados das vendas das unidades nº 502, 603, 804, 809 e 1008, objeto do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis Urbanos – Unidades Imobiliárias do Edifício Jonathan Nunes Residence, celebrado em 01 de abril de 2026.

Fica estabelecido que o referido abatimento possui caráter compensatório e quita integralmente a remuneração referente aos meses acima indicados, não sendo devido pela CONTRATANTE à CONTRATADA nesse período, a qualquer título.”

3.2 A **CONTRATADA** emitirá a nota fiscal no primeiro dia útil do mês subsequente a execução dos serviços prestados.

3.3 Nenhum pagamento será reconhecido como feito à **CONTRATADA**, se a **CONTRATANTE** não apresentar comprovante devidamente autenticado por Banco Autorizado ou pela própria **CONTRATADA**.

3.4 No valor do presente contrato, incluem-se todos os tributos e encargos sociais, de forma que a **CONTRATADA** fica na obrigação de exibi-los ao **CONTRATANTE** sempre que lhe forem exigidos.

3.5 A **Contratada** deverá apresentar à **Contratante**, juntamente com as Notas Fiscais, a seguinte documentação dos seus empregados, e dos empregados de suas subcontratadas, alocados na execução dos **Serviços**, referente ao mês a que se refere a medição:

- 3.5.1 Relação de empregados, indicando sua função.
- 3.5.2 Folha de pagamento.
- 3.5.3 Cópia dos holerites e comprovantes de pagamento.
- 3.5.4 Cópias dos cartões de ponto - não serão aceitos, em hipótese alguma, cartões ponto - rasurados ou com apontamento britânico.
- 3.5.5 Cópias autenticadas dos comprovantes de pagamento das Guias de Recolhimento das contribuições para a Previdência Social e FGTS.
- 3.5.6 Relação dos empregados demitidos e admitidos, se houver.
- 3.5.7 Termo de Rescisão do Contrato dos empregados demitidos, se houver.
- 3.5.8 ASO (Atestado de Saúde Ocupacional) dos admitidos e demitidos, se houver.
- 3.5.9 SEFIP (Relação Nominal do FGTS).
- (i.1) Chave – Protocolo de envio de arquivos Conectividade Social
- 3.5.10 Certidão Negativa (INSS, FGTS e Tributos Federais e Dívida Ativa da União);
- 3.5.11 Cópia de toda a alteração contratual societária, quando houver.

3.6 Todos os documentos deverão ser apresentados de uma única vez, em um único lote.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

4.1 O prazo de vigência deste contrato é de 12(DOZE) meses, com início em **13.06.2026** e término previsto para **13.06.2027**, renovado automaticamente, desde que as Partes não manifestem, de forma expressa e com 30 (trinta) dias de antecedência ao término deste, sua

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 2318
Monte Castelo • Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3020
Cidade Nova • Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1643
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupocetseg.com.br



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

intenção pela não manutenção dos serviços.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

5.1 Toda e qualquer alteração das condições constantes no presente contrato, será feita através de aditivo.

5.2 A alteração contratual visando a redução do número de vigilantes (efetivo dos postos de serviço) pelo **CONTRATANTE**, independentemente dos motivos, far-se-á mediante comunicação prévia, por escrito à **CONTRATADA** no prazo de **30 (trinta) dias**, a fim de possibilitar a desmobilização dos recursos humanos alocados ao serviço.

5.3 Recebida a solicitação de redução de número de vigilantes nos termos do parágrafo supra, a **CONTRATADA** analisará a viabilidade da redução, informando expressamente ao **CONTRATANTE** caso exista risco de prejuízo à correta execução dos serviços de Vigilância. Uma vez recebida a informação, e sendo do interesse do **CONTRATANTE**, não obstante o aviso, manter o pedido de redução, deverá o **CONTRATANTE** assinar termo onde expressamente reconhecerá que o número de vigilantes por ele solicitado vai contra as especificações técnicas de segurança da **CONTRATADA**, não podendo posteriormente arguir falha no serviço prestado. Em se recusando a assinar o termo, concordará tacitamente na manutenção dos termos anteriores do contrato. Caso a redução solicitada não imponha risco ao serviço contratado, não se fará necessário qualquer assinatura de termo de responsabilidade, se obrigando a **CONTRATADA**, após devidamente notificada, a cumprir com a redução formulada na data aprazada, assinando-se o competente aditamento para ajuste do estabelecido e reduzindo-se o valor dos serviços contratados proporcionalmente à demanda de redução formulada.

5.4 A **CONTRATADA** compromete-se a aumentar o número de vigilantes alocados sempre que solicitado pela **CONTRATANTE**, alocando-os nos postos indicado ou promovendo a criação de novos postos no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da data de assinatura do termo aditivo, no qual constará o valor dos serviços contratados proporcionalmente ao acréscimo solicitado.

5.4 Para manter o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, a **CONTRATANTE** não poderá reduzir a mão-de-obra utilizada no âmbito deste contrato, nos 60 (sessenta) dias que antecedem a data-base da categoria, dia 01 de janeiro. Caso descumprido esta cláusula, a **CONTRATANTE** responderá, na data de resgate da próxima futura e por recibo específico, pelos custos adicionais do desligamento dos profissionais, decorrentes da aplicação do dissídio.

5.5 Não poderá haver rescisão de contrato, entre os dias 01 de dezembro e 31 de dezembro, vez que tal período tratam-se dos 30 (trinta) dias que antecedem a data-base da categoria, que se dá no 1º dia do ano subsequente. Nesse sentido, o art. 9º da Lei 6.708/79 e da Lei nº 7.238/84:

"As Leis 6.708/79 e 7.238/84, ambas em seu artigo 9º, determinam uma indenização adicional, que equivale a um salário mensal, no caso de dispensa sem justa causa: "O empregado dispensado, sem justa causa, no período de 30 (trinta) dias que antecede a data de sua correção salarial, terá direito à indenização adicional equivalente a 1 (um) salário mensal, seja ele optante ou não pelo Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS."

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 3318
Monte Castelo - Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3030
Cidade Nova - Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1643
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupoctseg.com.br



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA INADIMPLÊNCIA

6.1 No caso de atraso no pagamento, haverá a cobrança dos juros legais de 1% e multa convencional de 2% ao mês e correção monetária plena, calculada, mesmo proporcionalmente, pela variação do IGP-M-FGV ou outro índice que o substitua em caso de extinção.

6.2 Havendo atraso superior a 20 (vinte) dias, ocorrerá a suspensão do serviço.

6.3 Em caso de atraso ou falta de pagamento do valor contratual convencionado entre as partes, por período superior a 60 (sessenta) dias, a **CONTRATADA** poderá cobrar o débito por execução direta do contrato e, paralelamente, rescindir o vínculo contratual mediante simples comunicação, independentemente de ter havido a suspensão da execução dos serviços, conforme cláusula anterior.

6.4 Se a **CONTRATADA** para cobrança do que lhe for devido, tiver que recorrer à via judicial, o **CONTRATANTE** além do principal devido, pagar-lhe-á ainda, custas processuais e honorários advocatícios, com base em 20% (vinte por cento) do valor total da causa.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE

7.1 O preço dos serviços sofrerá reajuste na mesma proporção e época em que se verificar alteração salarial por força de negociação coletiva entre a Categoria dos Vigilantes e a das Empresas de Vigilância e Transporte de Valores do Estado do Piauí (Dissídio Coletivo, Sentença Normativa, Acordo celebrado nos autos de Dissídio Coletivo ou Convenção, Acordo Coletivo de Trabalho ou em decorrência da Política Salarial do Governo Federal), em que forem alteradas as condições econômicas da categoria profissional (aumento, reajuste ou reposição salarial), implicando em majoração dos salários, custo que será imediatamente repassado ao **CONTRATANTE**. A repactuação ocorrerá mediante a divulgação do acordo coletivo da categoria pelo SINDVIGILANTES, o índice de reajuste e seus efeitos serão retroagidos ao mês da data-base da categoria, cobrando-se a diferença do valor em fatura separada.

7.2 Para que haja o reequilíbrio econômico financeiro, em janeiro de cada ano, ocorre a adequação dos valores salariais, que corresponde ao índice de inflação registrado pelo INPC no período de janeiro a dezembro do ano anterior para o ano seguinte.

7.3 Se a convenção coletiva for homologada posterior à data-base (que ocorre em janeiro) e seus valores reajustados de forma retroativa, sem nenhum prejuízo, os mesmos serão aplicados ao contrato na mesma forma da CCT.

7.4 O preço dos serviços ainda sofrerá majoração quando ocorrerem qualquer um dos eventos abaixo, cabendo à **CONTRATADA** comunicar, por escrito, a ocorrência:

- Instituição de novos tributos ou majoração dos tributos incidentes na prestação de serviços ora contratados;

- Criação pelos Governos Federal, Estadual ou Municipal, de novas taxas, novos tributos, novos impostos ou encargos sociais a serem pagos pela empresa **CONTRATADA**.

8. CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

Filial Piauí
Av. Barão de Castro Branco, 3318
Monte Castelo - Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3030
Cidade Nova - Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Comendador Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupocetseg.com.br



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

8.1 A **CONTRATADA** é pessoa jurídica de direito privado tendo sua constituição e funcionamento regidos pela Lei nº. 7.102, de 20.06.83, de modo que inexistirá qualquer espécie de vínculo, inclusive trabalhista, entre seus empregados e o **CONTRATANTE**. Nesse sentido, obriga-se a **CONTRATADA** a pagar a remuneração, a todo e qualquer título, de todo o pessoal que for utilizado na realização do serviço contratado, inclusive especializados ou não, que atuarem na execução dos serviços contratados, de modo que os empregados da **CONTRATADA** não terão vínculo empregatício com a **CONTRATANTE**, assumindo, destearte, a **CONTRATADA**, a responsabilidade pelo cumprimento das normas trabalhistas e previdenciárias, tais como: registro e assinatura da carteira profissional, recolhimento das contribuições sociais, recolhimento das contribuições do FGTS, PIS, pagamento de salários, férias e 13º salário, indenizações trabalhistas, apresentação dos exames médicos admissionais e periódicos atualizados, etc.

8.2 Caberá a **CONTRATADA**, o fornecimento de mão-de-obra, armas, equipamentos necessários à execução dos serviços de Vigilância, objeto do presente contrato, para os quais declara estar devidamente autorizada a funcionar, na forma prevista pelo art. 20, da Lei 7.102 de 20.06.83, regulamentada pelo Decreto nº 89.056 de 24 de novembro de 1983, alterada parcialmente pela Lei nº. 9.017 de 30 de março de 1995, bem como as demais disposições que regem a matéria, nas esferas Federal, Estadual e Municipal.

8.3 Trata o objeto do presente contrato tão somente da correta execução de serviços de vigilância, ficando, portanto, acertado entre as partes que a obrigação de indenizar por eventuais sinistros, assim entendidos roubo, furto, depredação ou outros meios que venham a trazer prejuízos ou danos de qualquer natureza somente resultará na obrigação de indenizar da **CONTRATADA**, se devidamente comprovado pelos meios legais que o sinistro ocorreu em consequência de má prestação do serviço de vigilância, assim entendido culpa por negligência, imprudência ou imperícia da **CONTRATADA** ou preposto seu.

8.4 A **CONTRATADA** se obriga a manter todos os funcionários regidos rigorosamente de acordo com as normas da CLT.

É responsabilidade específica da CONTRATADA:

- Os encargos próprios do seu desempenho, inclusive a contratação de seguros relacionados à atividade social que desenvolve e os contratualmente especificados;
- A habilitação junto aos órgãos públicos, bem como o recolhimento de quaisquer encargos ou tributos que sejam exigidos por tais autoridades;
- O fornecimento de uniformes e crachás de identificação para seus empregados;
- A manter disciplina entre seus prepostos sendo a estas vetadas condutas não condizentes com os seus postos de trabalho, tais como, "dormir" em horário de serviço, o uso de bebidas alcoólicas, jogos de azar, negócios, bem como, durante o expediente, desviar sua atenção com atitudes dispersivas de qualquer natureza;
- Não dar, mesmo por vias indiretas, a funcionários/prepostos ou a quem quer que seja ligado mesmo que indiretamente à **CONTRATANTE**, presentes, gratificações, vantagens ou assemelhadas;
- Designar um supervisor para intermediar contatos com a referida **CONTRATANTE**;
- Por cobrir eventuais faltas e folgas com o pessoal de reserva técnica disponível na **CONTRATADA**, no momento do evento que gere esta necessidade;
- Substituir imediatamente qualquer vigilante quando solicitado, sempre por escrito pela **CONTRATANTE**, removendo o **VIGILANTE** ou preposto que infringir normas de disciplina ou se tornar inconveniente nos locais de trabalho, a juízo da **CONTRATANTE**;
- Supervisionar e fiscalizar a execução dos serviços, determinando o fiel cumprimento das cláusulas contratuais;
- Respeitar e fazer com que os seus funcionários respeitem a legislação sobre segurança e medicina do trabalho e sua regulamentação, bem como normas, regulamentos e disciplinas em vigor na **CONTRATANTE**.

Filial Piauí
Av. Barão de Candeia Branco, 2318
Monte Castelo - Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3020
Cidade Nova - Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupocetseg.com.br



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

- k) Manter sempre o número de homens armados contratualmente ajustado no estabelecimento da **CONTRATANTE**, devendo em casos de falta ao serviço por qualquer vigilante e por qualquer motivo que seja, substituir imediatamente o faltoso, de modo a nunca deixar a **CONTRATANTE** com número inferior de homens armados para a prestação de serviços contratualmente pactuado.
- l) A **CONTRATADA** deve apresentar, mensalmente ou sempre que solicitado pelo **CONTRATANTE**, CERTIDÕES e COMPROVANTES de QUITAÇÃO das OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS e PREVIDENCIÁRIAS, assim como NOTA FISCAL, discriminada em 2 (duas) vias, acompanhada dos demais documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações ora pactuadas, sob pena de ter RETIDO o pagamento previsto no presente instrumento;
- m) Caso a **CONTRATADA** não forneça as CERTIDÕES e comprovantes de QUITAÇÃO TRABALHISTA, PREVIDENCIÁRIA e NOTA FISCAL, o **CONTRATANTE**, em face da RETENÇÃO prevista no item 8.4 "(l)", não ficará sujeito a quaisquer sanções, pagamento de juros, multa, honorários advocatícios, custos judiciais, gastos com protestos, notificações e diligências, tampouco a suspensão do serviço prestado."

8.5 A **CONTRATADA** responderá por quaisquer ações propostas contra a **CONTRATANTE**, em decorrência da relação deste contrato, em especial as reclamações trabalhistas, envolvendo os seus empregados alocados nos serviços de vigilância efetivado nas dependências da **CONTRATANTE**, bem como ações de indenizações por danos propostos por terceiros contra a **CONTRATANTE**. Para tanto, se obriga a **CONTRATANTE** a comunicar a **CONTRATADA** de forma inequívoca e em prazo hábil para defesa da ação proposta, oportunizando a esta assumir o polo passivo da ação, quando deverá a **CONTRATADA** interpor petição requerendo a exclusão da lide.

8.6 Caso a **CONTRATADA** não venha a cumprir com o acordado na cláusula supra, a mesma passa a assumir todos e quaisquer ônus e/ou despesa judicial e extrajudicial, inclusive honorários advocatícios, decorrentes, ainda que tenha sido rescindido o presente **CONTRATO**.

8.7 Caso o juiz não aceite a exclusão da **CONTRATANTE** da lide e, em permanecendo essa no processo e, em caso de condenação solidária e/ou exclusiva da **CONTRATANTE** e não arcando a **CONTRATADA** com o pagamento devido, fica a **CONTRATANTE** com o direito de depositar o valor da condenação, assim como tudo que foi dispendido pela **CONTRATANTE**, inclusive, honorários advocatícios e custos processuais, abatendo todos os valores pagos pela **CONTRATANTE** na(s) fatura(s) mensal(is) seguinte(s) a ser(em) paga(s) a **CONTRATADA** ou, a seu exclusivo critério, pode pedir o reembolso do valor pago a **CONTRATADA**, o qual, deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias, ficando assegurado o direito de proceder com a retenção de valores até o pagamento e liquidação da ação judicial.

9. CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

9.1 Oferecer condições Constituem obrigações da **CONTRATANTE**:

- a) Materiais para o desempenho das atividades dos prepostos da **CONTRATADA**, tais como: acesso a sanitários e ao uso de telefone externo; disponibilização de local para guarda de equipamentos de serviço e de impressos de controles administrativos;
- b) Não utilizar o pessoal da **CONTRATADA** em outros serviços, a não ser aqueles constantes no objeto deste contrato, que o **CONTRATANTE** declara conhecer e aceitar, respondendo por eventuais custos e situações decorrentes de ordens diretas dadas aos empregados da **CONTRATADA**, alterando de qualquer forma as rotinas, ficando o serviço restrito às dependências da contratante;
- c) Remunerar pontualmente a **CONTRATADA**;
- d) Não dar, mesmo por vias indiretas, a funcionários/prepostos ou a quem quer que seja ligado

Filial Piauí
Av. Barão de Candeia Branco, 2318
Monte Castelo - Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3020
Cidade Nova - Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Comendador Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupocetseg.com.br



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

mesmo que indiretamente à **CONTRATADA**, presentes, gratificações, vantagens ou assemelhados;

- e) Designar um preposto para intermediar contatos com a **CONTRATADA**;
- f) Entregar à **CONTRATADA** cópia autenticada dos comprovantes de qualquer retenção incidente sobre a remuneração desta;
- g) Responder pelos custos de cópias e eventuais autenticações/regularizações de qualquer documento que não seja de obrigação legal da **CONTRATADA**;
- h) Responder pelos custos de 2ª via de cópias e eventuais autenticações / regularizações de qualquer documento que seja de obrigação legal da **CONTRATADA**, sempre que solicitado pela **CONTRATANTE**, por eventual perda, extravio ou desfazimento por qualquer meio, das cópias anteriormente enviadas;
- i) Não incluir funcionários da **CONTRATADA** em sua CIPA, sob pena de suportar os custos adicionais de desligamento de funcionários da **CONTRATADA** que, eventualmente integrarem a CIPA da **CONTRATANTE**;
- j) Comunicar, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, a necessidade de aumento de efetivo;
- k) Ressarcir, à **CONTRATADA**, na hipótese de configuração de ambiente perigoso e/ou insalubre nas instalações em que os serviços são prestados, que justifique pagamento de adicional ao funcionário da **CONTRATADA**, não tendo sido, à época da prestação dos serviços, os valores desse adicional, inseridos na planilha de custos da prestação dos serviços contratados e/ou ressarcidos à **CONTRATADA**, durante a vigência deste contrato;
- l) Solicitar, por escrito, qualquer alteração nas rotinas de trabalho deste contrato, para avaliação de operacionalidade e impactação de custos, sob pena de responder pelos custos eventualmente gerados se a rotina for alterada sem a concordância expressa da **CONTRATADA**;
- m) A **CONTRATANTE** não poderá, sob qualquer pretexto, por qualquer de seus prepostos, alterar as rotinas de trabalho dos empregados da **CONTRATADA** destacados para a execução dos serviços ora contratados, inclusive, também não poderá solicitar aos empregados da **CONTRATADA** que utilizem um veículo automotor, se o contrato não prever esta hipótese; e nem que utilizem outro veículo automotor, se não aquele destacado para uso específico e vinculado ao objeto do contrato, quando o mesmo for necessário para a execução do contrato, sendo que, em qualquer caso, eventuais danos ocorridos nestas condições, serão de inteira responsabilidade do **CONTRATANTE**;
- n) Determinar as normas e regulamentos complementares para a execução dos serviços;
- o) Fornecer inventário dos materiais ou acessórios entregues à responsabilidade da **CONTRATADA**;
- p) Comunicar à **CONTRATADA** no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas quaisquer irregularidades com relação a desvios de bens patrimoniais, ocorridos na jurisdição de vigilância da **CONTRATADA**;
- q) Fazer registro no Distrito Policial com pedido de Inquérito das ocorrências relativas ao item anterior;
- r) Informar com antecedência de pelo menos 24 horas, e por escrito, qualquer necessidade de reforço de serviços, o que sempre terá caráter extraordinário, ainda que não ocorra em dias e/ou horas divergentes dos previstos neste contrato. Fica igualmente acordado que esses serviços extraordinários serão sempre de Vigilância e terão preços e outras condições a serem negociadas a cada evento;
- s) Respeitar as medidas disciplinares aplicadas pela **CONTRATADA**, aos seus funcionários.

9.2 O **CONTRATANTE** compromete-se a não solicitar dos vigilantes da **CONTRATADA** em serviço nas suas dependências, a prestação de quaisquer outros tipos de atividades, a não ser as estritamente previstas neste instrumento e na legislação de segurança privada.

Filial Piauí
Av. Barão de Castro Branco, 3318
Monte Castelo - Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3030
Cidade Nova - Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupoceseg.com.br

7



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

9.3 A **CONTRATANTE** será responsável por quaisquer danos de quaisquer naturezas por sinistros ocasionados ou possibilidades em face a desobediência desta cláusula.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS COMUNICAÇÕES

10.1 No âmbito deste contrato, as partes se comunicarão por qualquer meio comprovável.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO

11.1 Qualquer das Partes poderá, a qualquer tempo, denunciar o Contrato, sem nenhum ônus, mediante notificação à outra parte, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data em que pretende encerrar o contrato, sendo que os serviços do objeto deste contrato deverão ser executados durante o período de aviso prévio e o pagamento ocorrerá após o cumprimento do aviso prévio concernente aos dias trabalhados, salvo na hipótese de rescisão contratual por cometimento de falta contratual, caso em que a parte prejudicada poderá suspender imediatamente a execução do serviço ou o pagamento, a partir da recepção da notificação informativa do desejo em não continuar com o contrato, ficando a parte infratora sujeita à multa correspondente 02 (duas) vezes o valor da última fatura mensal.

11.2 Sem prejuízo das hipóteses previstas em Lei, o presente contrato poderá ser resolvido, de pleno direito, independente de notificação ou interpelação judicial, sem que caiba direito a qualquer indenização a outra parte, nas seguintes hipóteses comprovadas:

- a) Decretação de falência ou ingresso em regime de recuperação judicial de empresas, por qualquer das partes;
- b) Atraso de pagamento igual ou superior a 60 (sessenta) dias;
- c) Omissão proposital de informações, ou tentativa, por qualquer meio, de obtenção de vantagem ilícita;
- d) Prática de omissão, inexistência, ou erro que tenha influído na aceitação das condições deste contrato;
- e) Sempre que por fraude ou omissão ou dolo obtiver qualquer das partes qualquer vantagem indevida, causando lesão aos direitos da outra parte;
- f) A prática de atos pela **CONTRATADA**, que importem em descrédito comercial ou institucional, bem como a redução comprovada do nível de qualidade dos serviços prestados;
- g) Atraso injustificado na prestação dos serviços;
- h) Paralisação da prestação dos serviços sem prévia comunicação, ou, na ocorrência desta, não havendo aceitação expressa da mesma pela **CONTRATANTE**, excetuado o disposto no ITEM 5.2. Da CLÁUSULA QUINTA;
- i) Não atendimento às determinações da **CONTRATANTE** no que se refere à prestação dos serviços, salvo aqueles que colocarem em risco a correta prestação em si;
- j) Cometimento reiterado de falhas na prestação dos serviços contratados;
- k) Não cumprimento de obrigações previdenciárias, trabalhistas, tributárias ou fiscais.

11.3 O não cumprimento das obrigações resultantes das cláusulas e condições aqui estipuladas por qualquer das partes contratantes, importará na rescisão tácita do presente contrato, devendo a parte infratora ser devidamente notificada acerca da rescisão por falta contratual, ficando obrigada esta em pagar em favor da outra parte multa de 02 (duas) vezes o valor da última prestação mensal dos serviços vigente à época da infração.

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 3318
Monte Castelo • Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3030
Cidade Nova • Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1643
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupocetseg.com.br

II



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ADEQUAÇÃO LGPD

12.1 As partes se comprometem mutuamente ao cumprimento das Leis Aplicáveis à Proteção de Dados, devendo alienar ou adequar as regras de negócios aplicáveis às premissas da LGPD, sempre que solicitado ou necessário, seguindo as regras aplicáveis em relação ao tratamento de dados coletados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: “Leis Aplicáveis à Proteção de Dados” significa todas as leis, normas e regulamentos que regem o tratamento de dados pessoais, especificamente, a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal n. 13.709/2018, “LGPD”), além das normas e dos regulamentos adotados pelas competentes autoridades de proteção de dados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No manuseio dos dados do CONTRATANTE a CONTRATADA deverá:

(i) Tratar os dados pessoais a que tiver acesso apenas de acordo com as instruções do CONTRATANTE e em conformidade com estas cláusulas, e que, na eventualidade, de não mais poder cumprir estas obrigações, por qualquer razão, concorda em informar de modo formal este fato imediatamente ao CONTRATANTE, que poderá rescindir o contrato sem qualquer ônus, multa ou encargo;

(ii) Manter e utilizar medidas de segurança administrativas, técnicas e físicas apropriadas e suficientes para proteger a confidencialidade e integridade de todos os dados pessoais mantidos ou consultados/transmitidos eletronicamente, para garantir a proteção desses dados contra acesso não autorizado, destruição, uso, modificação, divulgação ou perda acidental ou indevida;

(iii) Acessar os dados dentro de seu escopo e na medida abrangida por sua permissão de acesso (autorização), ciente ainda que os dados pessoais não podem ser lidos, copiados, modificados ou removidos sem autorização expressa e por escrito do CONTRATANTE;

(iv) Garantir, por si própria ou por quaisquer de seus empregados, prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados, a confidencialidade dos dados processados, assegurando que todos os seus colaboradores prepostos, sócios, diretores, representantes ou terceiros contratados assinaram Acordo de Confidencialidade, bem como a manter quaisquer dados pessoais estritamente confidenciais e de não os utilizar para outros fins, que não estejam previstos neste instrumento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os dados pessoais não poderão ser revelados a terceiros, com exceção da prévia autorização por escrito do CONTRATANTE.

PARÁGRAFO QUARTO: Caso a CONTRATADA seja obrigada por determinação legal a fornecer dados pessoais a uma autoridade pública, deverá informar previamente ao CONTRATANTE para que esta tome as medidas que julgar cabíveis.

PARÁGRAFO QUINTO: A CONTRATADA deverá notificar o CONTRATANTE em até 24 (vinte e

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 3318
Monte Castelo • Teresina – PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3020
Cidade Nova • Timon – MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1643
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (88) 2106.5020 • Site: www.grupocetseg.com.br

9



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

quatro) horas a respeito de qualquer não cumprimento (ainda que suspeito) das disposições legais relativas à proteção de Dados Pessoais do CONTRATANTE, ou qualquer outra violação de segurança no âmbito das atividades e responsabilidades da CONTRATADA.

PARÁGRAFO SEXTO: A CONTRATADA será integralmente responsável pelo pagamento de perdas e danos de ordem moral e material, bem como pelo ressarcimento do pagamento de qualquer multa ou penalidade imposta ao CONTRATANTE e/ou a terceiros diretamente resultantes do descumprimento pela CONTRATADA de qualquer das cláusulas previstas neste capítulo quanto a proteção e uso dos dados pessoais.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO COMBATE À CORRUPÇÃO

13.1 Para a execução deste Contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, o que deve ser observado, ainda, pelos prepostos e colaboradores.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO E FINANCIAMENTO AO TERRORISMO - PLDET

14.1. Fica vedado para ambas as partes utilizarem deste Contrato para prática de crimes de ocultação de bens, direitos e valores e utilização do sistema financeiro para o financiamento do terrorismo.

14.2 As Partes estão cientes da Política de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Financiamento ao Terrorismo, fundamentada na Circular do Banco Central do Brasil de n. 3.978, de 23 de janeiro de 2020, que dispõe sobre a política, os procedimentos e os controles internos a serem adotados pelas instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil visando à prevenção da utilização do sistema financeiro para a prática dos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, de que trata a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, e de financiamento do terrorismo, previsto na Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – ASSINATURA ELETRÔNICA

15.1 Nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as partes expressamente concordam em utilizar e reconhecer como válida qualquer forma de comprovação de autenticidade nos termos ora acordados em formato eletrônico - assinatura eletrônica, inclusive com utilização de certificados não emitidos pela ICP-Brasil - se comprometendo pela veracidade das informações referentes aos seus representantes legais, sob pena de responsabilização nas formas da lei.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 3318
Monte Castelo • Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3030
Cidade Nova • Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (86) 2168.0329 • Site: www.grupoosseg.com.br

10



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

16.1 As atividades abrangidas pelo presente contrato, sem consequência qualquer para a **CONTRATADA**, serão interrompidas para que o trabalhador atenda às suas necessidades fisiológicas, como intervalo para refeição e consequente descanso, uso de sanitários e semelhantes.

16.2 Caso a **CONTRATANTE** venha a ser citada para integrar o polo passivo de reclamação trabalhista ajuizada contra a **CONTRATANTE** e/ou a **CONTRATADA**, por empregado da **CONTRATADA** ou de suas subcontratadas envolvido, direta ou indiretamente, na execução dos Serviços, a **CONTRATADA** fica obrigada a requerer, em todas as hipóteses acima mencionadas, sem exceção, a imediata exclusão da **CONTRATANTE** do processo, evidenciando seus melhores esforços para a **CONTRATANTE** seja de fato excluída do polo passivo, garantindo integralmente o juízo nas referidas ações. Caso a autoridade judiciária não exclua a **CONTRATANTE** do processo, a **CONTRATADA** deverá prestar todas as cauções e garantias ordenadas durante o trâmite do processo, seja primeira ou segunda instância, bem como deverá arcar com todas as custas e despesas necessárias ao andamento do processo, inclusive honorários de advogados e peritos, mantendo a **CONTRATANTE** a salvo e indene de qualquer ônus e/ou desembolso financeiro a qualquer título relativo ao processo em trâmite.

16.3 A fim de proteger investimentos e de resguardar direitos de parte a parte, a **CONTRATANTE** não poderá, durante e após a vigência deste contrato, de admitir em seu quadro de pessoal, para continuidade da prestação dos serviços após a rescisão deste contrato, funcionários ou ex-funcionários da **CONTRATADA**, cujo desligamento tenha ocorrido há menos de 12 meses. Caso a **CONTRATANTE** descumpra o aqui estabelecido estará obrigada a pagar a **CONTRATADA**, a título de multa compensatória, o valor equivalente a 20 (vinte) vezes o valor do piso salarial da categoria em a vigor na data dessa ocorrência, para cada funcionário ou ex-funcionário admitido nestas condições.

16.4 Em eventual aproveitamento de pessoas, por solicitação da **CONTRATANTE**, de mão-de-obra de empresa antecessora da **CONTRATADA**, no vínculo que procedeu ao presente, a referida **CONTRATANTE** responderá pelo custo de possíveis reclamações trabalhistas pertinentes ao período anterior à presente contratação e, ainda, pelo custo de eventual responsabilização de iniciativa da mesma antecessora, em razão do referido aproveitamento, inclusive em relação aos custos de assessoria jurídica para defesa dos direitos e interesses da **CONTRATANTE** em relação a esse período anterior, bem como, eventuais custos gerados à ora **CONTRATADA** por este motivo.

16.5 Na hipótese de evento danoso, a apuração de responsabilidade deverá ser feita em procedimento administrativo conjunto, com a intervenção do poder judiciário, sempre que as partes divergirem, de forma fundamentada, da conclusão desse procedimento.

16.6 A aplicação de penalidades à **CONTRATADA** por qualquer ocorrência no serviço será efetivada somente após comprovação de culpabilidade, na forma legal.

16.7 Fica estipulado que não será objeto de reclamação de ressarcimento entre as partes, eventuais prejuízos decorrentes de danos causados em função da regular execução do presente contrato, relacionados a lucros cessantes, danos estéticos e outros danos diretos ou indiretos relacionados à atividade fim de cada parte.

16.8 A presente contratação não exclui a necessidade de a **CONTRATANTE** segurar, através de apólice de seguros específica, a proteção patrimonial de seus bens, ativos e acervos patrimoniais, visto que a presente contratação não se reveste de natureza securitária, mesmo que parte desses bens, como veículos automotores, sejam utilizados pela **CONTRATADA**, através

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 2318
Monte Castelo • Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3020
Cidade Nova • Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (86) 2168.0329 • Site: www.gruposseg.com.br

11



CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
VIGILANCIA PATRIMONIAL,
ESCOLTA ARMADA, SEGURANÇA PESSOAL
PIAUÍ, MARANHÃO E CEARÁ.

de pessoas habilitadas para tanto, para a consecução do objeto desse contrato.

16.9 Os casos omissos serão resolvidos de comum acordo entre as partes e as soluções serão objeto de ratificação epistolar e ficarão fazendo parte integrante do Contrato.

16.10 Este contrato rege-se pela Lei nº. 7.102 de 20.06.83, pelo Decreto nº. 89.056 de 24.11.1983, pela Lei nº. 9017 de 30.03.95 e pela Portaria nº. 387 de 28.08.2006, bem como os demais dispositivos que alterem, completem ou substituam a estrutura legal vigente para as Empresas Privadas que prestam Serviços de Vigilância Patrimonial.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DO FORO

17.1 As partes desde já elegem o foro da Comarca de Teresina - PI para dirimir as dúvidas e questões oriundas do presente, sendo que as cláusulas e condições aqui omissas serão supridas pela legislação em vigor.

17.2 E, assim, por estarem justos e contratados assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e valor, subscritas pelas testemunhas abaixo qualificadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Teresina (PI), 28 de maio de 2026.

CET SEG SEGURANÇA ARMADA LTDA
CNPJ: 08.644.690/0001-23
CONTRATADA

CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A
CNPJ, sob o nº. 31.468.139/0001-98,
CONTRATANTE.

Testemunha:

CONTRATADA

CONTRATANTE

Filial Piauí
Av. Barão de Castelo Branco, 3318
Monte Castelo • Teresina - PI

Filial Maranhão
Av. Presidente Média, 3030
Cidade Nova • Timon - MA

Filial Ceará
Av. I Congresso Prof. José Walter, nº 1663
Praça José Walter, Fortaleza (CE)

Fone/Fax: (86) 2168.0329 • Site: www.grupoosseg.com.br

12



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 23N6D-G9D57-RJZXQ-FQCN7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rodrigo Geraldi Arruy - Parte (CPF ***.333.968-**)

Anderson Matheus Castelo Branco - Parte (CPF ***.353.983-**)

Vera Lucia Barbosa Gonçalves - Testemunha (CPF ***.108.453-**)

Flavia Rezende Dias - Testemunha (CPF ***.616.918-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/23N6D-G9D57-RJZXQ-FQCN7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

PROPOSTA DE CONTRATAÇÃO DOS SERVIÇOS TÉCNICOS DE REGULARIZAÇÃO

Teresina, 11 de setembro de 2025.

A. Vanguarda Engenharia,

Prezados,

Em resposta à solicitação de regularização dos empreendimentos **STUDIO V - DOM SEVERINO, JONATHAS NUNES RESIDENCE e STUDIO V - JOCKEY**, embasados nos relatórios técnicos e Resumo consolidado anexos a esta proposta, a **Inovare Engenharia**, sob a coordenação do **Eng. Jerônimo Dionísio Aragão Neto**, apresenta a proposta consolidada para a execução dos serviços técnicos necessários.

O valor total para a prestação dos serviços técnicos de regularização dos três empreendimentos perfaz um valor Global de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. Este montante contempla a elaboração de todos os documentos necessários e expertise da equipe, bem como a gestão completa das etapas de cada projeto, conforme detalhado nos relatórios técnicos.

1. Condições de Pagamento:

- **Entrada (40%):** R\$ 92.000,00 (noventa e dois mil reais) no ato da assinatura do contrato.
- **Saldo (60%):** R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais), parcelados em **06 (seis) parcelas iguais, mensais e consecutivas** de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) cada.

2. Planilha de Custos dos Serviços Técnicos (Inovare Engenharia):

Empreendimento	Valor Serviços Técnicos (R\$)
Studio V – Dom Severino	83.000,00
Jonathas Nunes Residence	61.000,00
Studio V – Jockey	86.000,00
Total Geral	230.000,00

3. Resumo das Condições de Pagamento (Total Geral):

Descrição	Valor (R\$)	Observações
Entrada (40%)	92.000,00	No ato da assinatura do contrato
Saldo (60%)	138.000,00	A ser pago em 6 parcelas
Valor das Parcelas	23.000,00	6 parcelas iguais, mensais e consecutivas

4. Nota Importante:

- Os valores apresentados referem-se **exclusivamente aos serviços técnicos** a serem executados pela Inovare Engenharia.
- As **taxas e emolumentos cartorários** e de outros órgãos, que são estimativas e podem variar, **não estão incluídos** nestes valores e deverão ser tratados separadamente.
- Os **prazos previstos** poderão sofrer alterações caso o contratante **não forneça tempestivamente os documentos/informações necessárias** ou em razão de **exigências adicionais dos órgãos e setores competentes.**

Jerônimo Dionísio Aragão Neto
Engenheiro Civil – Crea-PI: 1922882313.

RESUMO CONSOLIDADO DOS RELATÓRIOS TÉCNICOS

Teresina, 11 de setembro de 2025.

Os documentos fornecem relatórios técnicos detalhados para a regularização de três empreendimentos imobiliários, sendo eles: STUDIO V - DOM SEVERINO, JONATHAS NUNES RESIDENCE e STUDIO V - JOCKEY. Cada relatório delinea o processo de incorporação, apresentando uma análise abrangente dos custos estimados para as fases conclusivas da regularização. Os relatórios identificam pendências específicas, estabelecem um cronograma claro para a sua resolução e discriminam os custos associados a taxas cartoriais e serviços técnicos a serem executados pela **Inovare Engenharia**, sob a coordenação do Engenheiro Jerônimo Neto.

1. Empreendimentos:

- Studio V – Dom Severino
- Jonathas Nunes Residence
- Studio V – Jockey

2. Coordenação:

- Eng. Jerônimo Dionísio Aragão Neto – Inovare Engenharia

3. Dados Gerais dos Empreendimentos:

- **Studio V – Dom Severino**

Terreno: 1.056,65 m² | Construção: 10.474,91 m²
23 pavimentos, 168 unidades, 76 vagas

- **Jonathas Nunes Residence**

Terreno: 3.010,99 m² | Construção: 23.255,61 m²
17 pavimentos, 147 unidades, 262 vagas

- **Studio V – Jockey**

Terreno: 1.532,44 m² | 21 pavimentos
213 unidades, 127 vagas

2. Pendências de Regularização

4. Pendências:

- **Dom Severino:**

Renovação de licença, reaprovação de projeto AS-Built, habite-se, averbação, instituição de condomínio, convenção condominial, individualização de matrículas e licença de operação (prazos até março/2026).

▪ **Jonathas Nunes:**

Retificação da incorporação, averbação da edificação concluída, instituição e especificação de condomínio, convenção condominial, individualização de matrículas e licença de operação (prazos até dezembro/2025).

▪ **Jockey:**

Renovação da licença de instalações, retificação da incorporação, habite-se, averbação, instituição de condomínio, convenção condominial, individualização de matrículas e licença de operação (prazos até março/2026).

5. Cronogramas Resumidos:

- **Dom Severino:** Conclusão entre nov/2025 e mar/2026.
- **Jonathas Nunes:** Conclusão entre out/2025 e dez/2025.
- **Jockey:** Conclusão entre nov/2025 e mar/2026.

6. Estimativas de Custos:

- Studio V – Dom Severino

Taxas/Emolumentos: R\$ 204.688,87
Serviço Técnico (Inovare): R\$ 83.000,00
Total: R\$ 287.688,87

- Jonathas Nunes Residence

Taxas/Emolumentos: R\$ 176.234,33
Serviço Técnico (Inovare): R\$ 61.000,00
Total: R\$ 237.234,33

- Studio V – Jockey

Taxas/Emolumentos: R\$ 229.476,64
Serviço Técnico (Inovare): R\$ 86.000,00

Total: R\$ 315.476,54

7. Síntese Comparativa:

- O **Jockey** é o empreendimento com **maior custo total de regularização** (R\$ 315,4 mil).
- O **Jonathas Nunes** apresenta **menor custo total** (R\$ 237,2 mil), mas exige um prazo concentrado até dezembro/2025.
- O **Dom Severino** tem custos intermediários (R\$ 287,6 mil) e prazo estendido até março/2026.

■ Custos (R\$) por ■ para ■ Taxas e Emolumentos e ■ Serviço Técnico - Inovare



Em todos os casos, a **Inovare Engenharia** assume a execução técnica integral dos serviços, garantindo padronização, gestão e coordenação centralizada.

Jerônimo Dionísio Aragão Neto
Engenheiro Civil – Crea-PI: 1922882313.

RELATÓRIO TÉCNICO – PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO EMPREENHIMENTO STUDIO V - DOM SEVERINO

Este documento consiste em uma análise global do processo de Incorporação e apresenta estimativa de custos para as etapas finais do processo de regularização do empreendimento STUDIO V – DOM SEVERINO.

Abaixo apresentamos quadro explicativo com valores divididos em:

- Taxas e emolumentos cartoriais
- Custos referentes ao serviço técnicos.

Todos os serviços propostos neste documento serão executados pela equipe da Inovare Engenharia, sob a coordenação do Eng. Jerônimo Neto

1. Dados do Empreendimento

Item	Descrição
Nome do Empreendimento	STUDIO V - DOM SEVERINO
Endereço	AV. DOM SEVERINO, 1671 - HORTO
Área do Terreno	1.056,65
Área Construída Total	10.474,91
Número de Pavimentos	23
Total de Unidades Autônomas	168
Total de Vagas de Estacionamento	76
Padrão de Acabamento	NORMAL
Incorporadora	VANGUARDA ENGENHARIA
Responsável Técnico – Cálculos (NBR)	JERÔNIMO DIONÍSIO ARAGÃO NETO
Responsável Técnico – Execução da Obra	JIVAGO DE CASTRO RAMALHO
Aprovação do Projeto	491/2022
Alvará de Construção	195/2022 LE

2. Documentos Técnicos e Jurídicos

Documento	Emissor / Responsável	Situação Atual
Alvará de Construção	Prefeitura Municipal de Teresina	Emitido em 28/06/2022 – Válido até 28/06/2026
Quadros NBR 12.721/06	ELABORAR NOVOS QUADROS	
ART da Elaboração dos Quadros		

Projeto de Combate a Incêndio e Pânico	Corpo de Bombeiros	
Declaração de Anuência	Proprietário/incorporadora	Assinada
Parecer do COMAER	COMAER	

3. Pendências de Regularização

Pendência	Descrição	Responsável	Prazo Sugerido
Renovação da Licença de Instalações	Apresentação de processo de adequação ambiental	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Novembro/2025
Reaprovação do projeto arquitetônico – AS-BUILT	Alteração de fachada e recuo lateral	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Dezembro/2025
Habite-se	Assessoria para emissão de habite-se	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Janeiro/2026
Averbação da Edificação	Elaboração dos documentos técnicos	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Instituição e Especificação do Condomínio	Formalização do documento das frações ideais e áreas.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Registro da Convenção Condominial	Regularização final junto ao cartório.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Individualização de matrículas	Elaboração de documentos técnicos e registro	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Licença de Operação	Apresentar RDA – Relatório de desempenho Ambiental global da execução da obra que contemple: RIT, EIV, EAS, PAIPA E RAIPA	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026

4. Cronograma de Regularização

Etapa	Descrição	Prazo Estimado
1	Renovação da Licença de Instalações	Novembro/2025
2	Reprovação do projeto arquitetônico – AS-BUILT	Dezembro/2025
3	Habite-se	Janeiro/2026
4	Averbação da Edificação	Março/2026
5	Instituição e Especificação do Condomínio	Março/2026
6	Registro da Convenção Condominial	Março/2026
7	Individualização de matrículas	Março/2026
8	Licença de Operação	Março/2026

5. Estimativa de custos processo por etapa

Etapa	Descrição	Taxas e Emolumentos	Serviço Técnico - Inovare	Total (R\$)
Renovação da Licença de Instalações	Apresentação de processo de adequação ambiental	6.849,88	17.000,00	23.849,88
Reaprovação do projeto arquitetônico – AS-BUILT	Alteração de fachada e recuo lateral	23.260,33	11.000,00	34.260,33
Habite-se	Assessoria para emissão de habite-se	19.800,00	6.000,00	25.800,00
Averbação da Edificação	Elaboração dos documentos técnicos	19.800,00	7.000,00	26.800,00
Instituição e Especificação do Condomínio	Formalização do documento das frações ideais e áreas.	19.800,00	6.000,00	25.800,00
Registro da Convenção Condominial	Regularização final junto ao cartório.	104.496,60 *	20.000,00	124.496,00
Individualização de matrículas	Elaboração de documentos técnicos e registro	5.340,33	8.000,00	13.340,33
Licença de Operação	Apresentar RDA – Relatório de desempenho Ambiental global da execução da obra que contemple: RIT,	5.340,33	8.000,00	13.340,33

	EIV, EAS, PAIPA E RAIPA			
TOTAL GERAL		204.688,87	83.000,00	287.688,87

6. Observações

Os valores apresentados são estimativas e podem variar conforme a tabela de emolumentos vigente no Estado do Piauí e a complexidade do processo. É recomendada a conferência prévia junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos envolvidos antes da execução das etapas.

* Em relação a individualização das matrículas o cartório competente cobra por matrícula aberta, a estimativa está em feita com base no último processo realizado.

Teresina, 11 de setembro de 2025.

Jerônimo Dionísio Aragão Neto
Engenheiro Civil – Crea-PI: 1922882313

RELATÓRIO TÉCNICO – PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO EMPREENDIMENTO JONATHAS NUNES RESIDENCE

Este documento consiste em uma análise global do processo de Incorporação e apresenta estimativa de custos para as etapas finais do processo de regularização do empreendimento JONATHAS NUNES.

Abaixo apresentamos quadro explicativo com valores divididos em:

- Taxas e emolumentos cartoriais
- Custos referentes ao serviço técnicos.

Todos os serviços propostos neste documento serão executados pela equipe da Inovare Engenharia, sob a coordenação do Eng. Jerônimo Neto.

1. Dados do Empreendimento

Item	Descrição
Nome do Empreendimento	Jonathas Nunes Residence
Endereço	Rua Ângelo Filho, nº 1220 – Bairro Fátima – Teresina/PI – CEP: 64049-490
Área do Terreno	3.010,99 m²
Área Construída Total	23.255,61 m²
Número de Pavimentos	17
Total de Unidades Autônomas	147
Total de Vagas de Estacionamento	262 (260 vinculadas + 2 de uso comum)
Padrão de Acabamento	Normal
Incorporadora	Vanguarda Engenharia Ltda. – CNPJ: 05.248.587/0001-76
Responsável Técnico – Cálculos (NBR)	Jerônimo Dionísio Aragão Neto – CREA-PI 44990
Responsável Técnico – Execução da Obra	Jivago de Castro Ramalho
Aprovação do Projeto	Prefeitura Municipal de Teresina – 07/12/2021
Alvará de Construção	Nº 33/2021-LE – validade até 07/12/2025

2. Documentos Técnicos e Jurídicos

Documento	Emissor / Responsável	Situação Atual
Alvará de Construção	Prefeitura Municipal de Teresina	Emitido em 07/12/2021 – Válido até 07/12/2025

Quadros NBR 12.721/06	ELABORAR NOVOS QUADROS	
ART da Elaboração dos Quadros		
Projeto de Combate a Incêndio e Pânico	Corpo de Bombeiros	Aprovado – RG 17037
Declaração de Anuência	Proprietário/Incorporador a	Assinada
Parecer do COMAER	COMAER	Favorável – 67614.900007/2019-02

3. Pendências de Regularização

Pendência	Descrição	Responsável	Prazo Sugerido
Retificação da Incorporação	Ajuste no registro original por alterações e unificações.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Outubro/2025
Averbação da Edificação	Registro da construção concluída junto ao Cartório de Imóveis.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Dezembro/2025
Instituição e Especificação do Condomínio	Formalização do documento das frações ideais e áreas.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Dezembro/2025
Registro da Convenção Condominial	Regularização final junto ao cartório.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Dezembro/2025
Individualização de matrículas	Elaboração de documentos técnicos e registro	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Dezembro/2025
Licença de Operação	Apresentar RDA – Relatório de desempenho Ambiental global da execução da obra que contemple: RIT, EIV, EAS, PAIPA E RAIPA	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Dezembro/2025

4. Cronograma de Regularização

Etapa	Descrição	Prazo Estimado
-------	-----------	----------------

1	Retificação da Incorporação	Outubro/2025
2	Averbação da Edificação Concluída	Dezembro/2025
3	Instituição e Especificação do Condomínio	Dezembro/2025
4	Registro da Convenção Condominial	Dezembro/2025
5	Individualização de matrículas	Dezembro/2025
6	Licença de operação	Dezembro/2025

5. Estimativa de custos processo por etapa

Etapa	Descrição	Taxas e Emolumentos	Serviço Técnico - Inovare	Total (R\$)
Retificação da Incorporação	- Elaboração dos Quadros da NBR - Elaboração dos memoriais, documentos técnicos, Declarações e serviço de atualização do registro original devido a unificações e alterações do projeto.	20.060,00	14.000,00	34.060,00
Averbação da Edificação Concluída	Elaboração dos documentos técnicos, organização de pasta e serviço de acompanhamento para registro da construção finalizada no cartório de imóveis com	19.800,00	6.000,00	25.800,00

	base no Habite-se.			
Instituição e Especificação do Condomínio	Elaboração do processo de instituição de condomínio e serviço técnico de acompanhamento para registro junto ao cartório de imóveis competente.	19.800,00	7.000,00	26.800,00
Registro da Convenção Condominial	Elaboração do processo de instituição de condomínio e serviço técnico de acompanhamento para registro junto ao cartório de imóveis competente.	19.800,00	6.000,00	25.800,00
Individualização de matrículas	Elaboração do processo de instituição de condomínio e serviço técnico de acompanhamento para registro junto ao cartório de imóveis competente.	91.434,00 *	20.000,00	111.434,00
Licença de Operações	Elaboração do Laudo Ambiental e demais documentos.	5.340,33	8.000,00	13.340,33

	organização das documentações e aprovação junto a SEMAN			
TOTAL GERAL		176.234,33	61.000,00	237.234,33

6. Observações

Os valores apresentados são estimativas e podem variar conforme a tabela de emolumentos vigente no Estado do Piauí e a complexidade do processo. É recomendada a conferência prévia junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos envolvidos antes da execução das etapas.

* Em relação a individualização das matrículas o cartório competente cobra por matrícula aberta, a estimativa está em feita com base no último processo realizado.

Teresina, 11 de setembro de 2025.

Jerônimo Dionísio Aragão Neto
Engenheiro Civil – Crea-PI: 1922882313

RELATÓRIO TÉCNICO – PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO EMPREENDIMENTO STUDIO V – JOCKEY.

Este documento consiste em uma análise global do processo de Incorporação e apresenta estimativa de custos para as etapas finais do processo de regularização do empreendimento **STUDIO V JOCKEY**.

Abaixo apresentamos quadro explicativo com valores divididos em:

- Taxas e emolumentos cartoriais
- Custos referentes ao serviço técnicos.

Todos os serviços propostos neste documento serão executados pela equipe da Inovare Engenharia, sob a coordenação do Eng. Jerônimo Neto.

1. Dados do Empreendimento

Item	Descrição
Nome do Empreendimento	Studio V Jockey
Endereço	Rua Des. Manoel Castelo Branco, nº 1628 – Bairro Jôquei – Teresina/PI
Área do Terreno	1.532,44 m²
Perímetro	162,28 m
Número de Pavimentos	21 (Subsolo, Térreo, 3 Mezaninos, 14 residenciais, 2 Rooftops, Cobertura)
Total de Unidades Autônomas	213
Total de Vagas de Estacionamento	127 (39 Subsolo + 22 Térreo + 22 Mezanino I + 22 Mezanino II + 22 Mezanino III)
Incorporadora	Vanguarda Engenharia Ltda. – CNPJ: 05.248.587/0001-76
Responsável Legal	Jivago de Castro Ramalho (sócio administrador)
Registro Anterior	12.156 e 157.311 – Livro 02 – 3ª Zona Registral
Matrícula Atual	167.356 – 3ª Zona – Registro Geral
Incorporação	R-2-167.356 de 03/04/2023
Regime de Afetação	Sim, conforme Lei 4.591/64 (AV-3-167.356)

2. Documentos Técnicos e Jurídicos

Documento	Emissor / Responsável	Situação Atual
Licença de Instalações	SEMAM	Emitida 03/01/2023 – vencida em 03/01/2024
Projeto Atualizado	Prefeitura / SAAD	Aprovado
ARTs	CREA	A elaborar/registrar
Registro de Incorporação	Cartório 3ª Zona	R-2-167.356 em 03/04/2023
Parecer Bombeiros (PCI)	CBMEPI	Protocolo apresentado – falta Atestado
Parecer Aeronáutica	COMAER	Favorável
Rememoração	PMT	Aprovado – falta RI atualizado

3. Pendências de Regularização

Pendência	Descrição	Responsável	Prazo Sugerido
Renovação da Licença de Instalações	Apresentação de processo de adequação ambiental	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Novembro/2025
Retificação da Incorporação	Ajuste no registro original por alterações e unificações.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Novembro/2025
Habite-se	Assessoria para emissão de habite-se	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Janeiro/2026
Averbação da Edificação	Elaboração dos documentos técnicos.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Instituição e Especificação do Condomínio	Formalização do documento das frações ideais e áreas.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Registro da Convenção Condominial	Regularização final junto ao cartório.	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Individualização de matrículas	Elaboração de documentos técnicos e registro	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026
Licença de Operação	Apresentar RDA – Relatório de desempenho Ambiental global da execução da obra que contemple:	INOVARE - ENG. JERÔNIMO NETO	Março/2026

	RIT, EIV, EAS, PAIPA E RAIPA		
--	---------------------------------	--	--

4. Cronograma de Regularização

Etapa	Descrição	Prazo Estimado
1	Renovação da Licença de Instalações	Novembro/2025
2	Retificação da Incorporação	Novembro/2025
3	Habite-se	Janeiro/2026
4	Averbação da Edificação	Março/2026
5	Instituição e Especificação do Condomínio	Março/2026
6	Registro da Convenção Condominial	Março/2026
7	Individualização de matrículas	Março/2026
8	Licença de Operação	Março/2026

5. Estimativa de Custos

Etapa	Descrição	Taxas e Emolumentos	Serviço Técnico - Inovare	Total (R\$)
Renovação da Licença de Instalações	▪ Apresentação de processo de adequação ambiental	6.849,88	17.000,00	23.849,88
Retificação da Incorporação	▪ Elaboração dos Quadros da NBR ▪ Elaboração dos memoriais, documentos técnicos, Declarações e serviço de atualização do registro original devido a unificações e alterações do projeto.	20.060,00	14.000,00	34.060,00
Habite-se	▪ Assessoria para emissão de habite-se	19.800,00	6.000,00	25.800,00

Averbação da Edificação	▪ Elaboração dos documentos técnicos	19.800,00	7.000,00	26.800,00
Instituição e Especificação do Condomínio	▪ Formalização do documento das frações ideais e áreas.	19.800,00	6.000,00	25.800,00
Individualização de matrículas	▪ Regularização final junto ao cartório.	132.486,00 *	20.000,00	152.486,00
Registro da Convenção Condominial	▪ Elaboração de documentos técnicos e registro	5.340,33	8.000,00	13.340,33
Licença de Operação	▪ Apresentar RDA – Relatório de desempenho Ambiental global da execução da obra que contemple: RIT, EIV, EAS, PAIPA E RAIPA	5.340,33	8.000,00	13.340,33
TOTAL GERAL		229.476,54	86.000,00	315.476,54

6. Observações

Os valores apresentados são estimativas e podem variar conforme a tabela de emolumentos vigente no Estado do Piauí e a complexidade do processo. É recomendada a conferência prévia junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos envolvidos antes da execução das etapas.

* Em relação a individualização das matrículas o cartório competente cobra por matrícula aberta, a estimativa está em feita com base no último processo realizado.

Teresina, 11 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
JERÔNIMO DIONÍSIO ARAGÃO NETO
Data: 11/09/2025 14:01:01
URL: https://www.inovare.eng.br

Jerônimo Dionísio Aragão Neto
Engenheiro Civil – CREA-PI: 1922882313

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502862313



ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

ITEM	SERVIÇO	RESUMO	VALOR TOTAL	%
1	1. ADMINISTRAÇÃO DA OBRA		R\$ 440.013,83	13,94%
2	2. LIMPEZA PESADA		R\$ 79.580,00	2,49%
3	3. MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO		R\$ 25.000,00	0,78%
4	4. INFRA-ESTRUTURA E REGULARIZAÇÃO		R\$ 5.304,00	0,17%
5	5. INSTALAÇÕES		R\$ 790.655,60	24,68%
6	6. DIVISÓRIAS E FORRO		R\$ 176.365,00	5,52%
7	7. ACABAMENTOS: PISO, REVESTIMENTO E BANCADAS		R\$ 360.361,44	11,42%
8	8. ESCUDERIAS EXTERNAS E INTERNAS		R\$ 118.620,90	3,71%
9	9. PINTURA		R\$ 581.877,52	18,13%
10	10. EQUIPAMENTO ACESSIBILIDADE		R\$ 110.000,00	3,44%
11	11. LIMPEZA FINAL		R\$ 151.161,47	4,73%
VT	VALOR TOTAL		R\$ 3.198.969,35	100%
TX	TAXA ADM		R\$ 623.799,02	19,5%
VG	VALOR TOTAL COM ADM		R\$ 3.822.768,38	100%



0800 50 505 22227 engenharia@mindspace.org.br
Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis 1342-450/PA

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502862313



ORÇAMENTO SINTÉTICO GERAL

ITEM	BASE	CÓDIGO	SERVIÇO	UNIDADE	QUANT.	MATERIAL	M.O.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	PISO %
1. ADMINISTRAÇÃO DA OBRA										
1.1	PROPRIO	ADM03	ÁGUA, ENERGIA, INTERNET E SUPRIMENTOS	MES	2	R\$ 4.000,00		R\$ 8.000,00	R\$ 21.000,00	0,65%
1.2	PROPRIO	ADM03	FISCAMENTO	ANO	100	R\$ 220,00		R\$ 22.000,00	R\$ 22.000,00	0,65%
1.3	PROPRIO	ADM03	MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS E MANUTENÇÃO	MES	4	R\$ 1.000,00		R\$ 4.000,00	R\$ 6.000,00	0,18%
1.4	PROPRIO	ADM06	ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	MES	4		R\$ 3.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 30.000,00	0,88%
1.5	PROPRIO	ADM03	ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	MES	4		R\$ 7.500,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	0,88%
1.6	PROPRIO	ADM06	ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	MES	4		R\$ 3.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 30.000,00	0,88%
1.7	PROPRIO	ADM06	ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	MES	4		R\$ 3.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 30.000,00	0,88%
1.8	PROPRIO	ADM10	ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS	MES	4		R\$ 3.500,00	R\$ 14.000,00	R\$ 34.000,00	0,98%
1.9	PROPRIO	ADM11	TRATAMENTO DE RESÍDUOS	MES	4		R\$ 4.750,00	R\$ 19.000,00	R\$ 38.750,00	1,13%
1.10	PROPRIO	ADM11	TRATAMENTO DE RESÍDUOS	MES	4		R\$ 3.000,00	R\$ 12.000,00	R\$ 30.000,00	0,88%
1.11	PROPRIO	ADM12	EXAMES E CONTRATAÇÃO DE OBRAS	ANO	100	R\$ 50,00		R\$ 5.000,00	R\$ 5.000,00	0,15%
1.12	PROPRIO	ADM14	MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS	MES	4	R\$ 1.000,00	R\$ 200,00	R\$ 1.200,00	R\$ 6.000,00	0,18%
1.13	PROPRIO	ADM15	MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS	ANO	100	R\$ 21,00		R\$ 2.100,00	R\$ 21.000,00	0,63%
2. LIMPEZA PESADA										
2.1	PROPRIO	ADM06	ALUGUEL DE EQUIPAMENTOS - PINTURA NAT. PINTURA	ANO	1			R\$ 11.000,00	R\$ 11.000,00	0,34%
2.2	PROPRIO	ADM01	TRATAMENTO DE EQUIPAMENTOS DA OBRA	ANO	10	R\$ 450,00		R\$ 4.500,00	R\$ 35.000,00	0,11%
2.3	PROPRIO	ADM07	TRANSPORTE VEÍCULO, MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS	ANO	10		R\$ 3.000,00	R\$ 30.000,00	R\$ 30.000,00	0,92%
3. MOBILIZAÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO										
3.1	PROPRIO	ADM07	PRODUÇÃO E DESMOBILIZAÇÃO	VEICULO	1			R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	0,76%
4. INFRA-ESTRUTURA E REGULARIZAÇÃO										
4.1	PROPRIO	INSTRUT.15	CONTRATOS DE REGULARIZAÇÃO	M²	14	R\$ 35,00	R\$ 42,00	R\$ 77,00	R\$ 1.058,00	0,03%
4.2	PROPRIO	INSTRUT.11	ACABAMENTO PORMENOR	M²	60	R\$ 30,00	R\$ 18,00	R\$ 48,00	R\$ 2.880,00	0,09%



0800 50 505 22227 engenharia@mindspace.org.br
Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis 1342-450/PA

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502882313



ORÇAMENTO SINTÉTICO GERAL

5. INSTALAÇÕES						R\$ 799.855,00		38,68%
5.1	PROFISIO	ANEXO	MATERIAL DAS INSTALAÇÕES - PREVISÃO	QNC	1	R\$ 408.772,43	R\$ 408.772,43	18,65%
5.2	PROFISIO	ANEXO	MANO DE OBRA - FOLHE	QNC	1	R\$ 390.882,58	R\$ 390.882,58	18,03%
6. DIVISÓRIAS E PISO						R\$ 176.365,00		8,18%
6.1	PROFISIO	Interiores	PAREDE DE DRYWALL 12MMT 1 face	M2	20	R\$ 300,00	R\$ 6.000,00	0,28%
6.2	PROFISIO	Interiores	PAREDE DE DRYWALL 12MMT 2 face	M2	600,00	R\$ 80,00	R\$ 48.000,00	2,23%
6.3	PROFISIO	Interiores	PAREDE DE DRYWALL 2 FACE	M2	120	R\$ 120,00	R\$ 14.400,00	0,67%
7. ACABAMENTOS: PISO, REVESTIMENTO E BANCADA						R\$ 901.981,44		41,42%
7.1	PROFISIO	Interiores	PODESLAMINADO PARA PISO	M2	300,00	R\$ 70,00	R\$ 21.000,00	0,97%
7.2	PROFISIO	Interiores	REVESTIMENTO CERÂMICO	M2	400,00	R\$ 90,00	R\$ 36.000,00	1,65%
7.3	PROFISIO	Interiores	REJANTE	M2	250,00	R\$ 4,00	R\$ 1.000,00	0,05%
7.4	PROFISIO	Interiores	REDEPE DE PVC	M	200,00	R\$ 20,00	R\$ 4.000,00	0,19%
7.5	PROFISIO	Interiores	COLOCAÇÃO DE CANTONEIRA EM QUINAS	M	17,79	R\$ 30,00	R\$ 533,70	0,02%
7.6	PROFISIO	Interiores	APLICAÇÃO DE BANCADA	M2	11	R\$ 500,00	R\$ 5.500,00	0,25%
7.7	PROFISIO	Interiores	QUADRO	M2	28	R\$ 120,00	R\$ 3.360,00	0,16%
7.8	PROFISIO	Interiores	INVESTIDA	M2	0	R\$ 750,00	R\$ 0,00	0,00%
8. EXTERNO/INTERNO: JANELAS						R\$ 1.36.825,90		6,27%
8.1	PROFISIO	Interiores	ASSEMBLAMENTO DE PORTA DE MADEIRA	M2	120	R\$ 20,00	R\$ 2.400,00	0,11%
8.2	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	7	R\$ 50,00	R\$ 350,00	0,02%
8.3	PROFISIO	Interiores	ASSEMBLAMENTO DE PORTA ALUMINADA	M2	7	R\$ 35,00	R\$ 245,00	0,01%
8.4	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	42	R\$ 70,00	R\$ 2.940,00	0,14%
8.5	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	20	R\$ 90,00	R\$ 1.800,00	0,08%
8.6	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	5	R\$ 1.400,00	R\$ 7.000,00	0,32%
8.7	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	4	R\$ 1.250,00	R\$ 5.000,00	0,23%
8.8	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	18	R\$ 140,00	R\$ 2.520,00	0,12%
8.9	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	28	R\$ 300,00	R\$ 8.400,00	0,39%
8.10	PROFISIO	Interiores	REPARO DE JANELA	M2	11	R\$ 300,00	R\$ 3.300,00	0,15%



0800 50 5050-20207 | engenheiro@mindspace-engage.com.br
Rua Dr. Afonso Marcondes, 1115, Itaipava, Teresopolis - RJ 13.400-000

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502882313



ORÇAMENTO SINTÉTICO GERAL

9. PINTURA						R\$ 301.877,32		28,13%
9.1	PROFISIO	Interiores	APLICAÇÃO DE REJANTE	M2	300,00	R\$ 4,00	R\$ 1.200,00	0,36%
9.2	PROFISIO	Interiores	IMPERMEABILIZAÇÃO DE PISO E PAREDE	M2	400,00	R\$ 6,00	R\$ 2.400,00	0,72%
9.3	PROFISIO	Interiores	PINTURA PAREDE E TETO	M2	3200,49	R\$ 9,00	R\$ 28.804,41	8,75%
9.4	PROFISIO	Interiores	TINTURA EM PAREDES	M2	342,5	R\$ 15,00	R\$ 5.137,50	1,55%
9.5	PROFISIO	Interiores	PINTURA DE PAREDE E TETO	M2	4	R\$ 250,00	R\$ 1.000,00	0,30%
9.6	PROFISIO	Interiores	PINTURA DE PAREDE E TETO	M2	1	R\$ 250,00	R\$ 250,00	0,08%
10. ACABAMENTO ACABAMENTO						R\$ 1.36.825,90		6,27%
10.1	PROFISIO	Interiores	PLATIFORMA ELEVADA ACABAMENTO	M2	2	R\$ 50.000,00	R\$ 100.000,00	9,55%
11. IMPEDIMENTO						R\$ 131.254,47		12,29%
11.1	PROFISIO	Interiores	IMPEDIMENTO DE OBRA	M2	2520,41	R\$ 5,00	R\$ 12.602,05	1,19%

TOTAL: R\$ 3.136.855,25

IMPAIDMENT: 22,50% R\$ 705.790,42

TOTAL GERAL: R\$ 3.842.645,67



0800 50 5050-20207 | engenheiro@mindspace-engage.com.br
Rua Dr. Afonso Marcondes, 1115, Itaipava, Teresopolis - RJ 13.400-000

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502862313



FINALIZAÇÃO

ORÇAMENTO DE MATERIAL - OBRA: JONATHAS NUNES

Valor Total: R\$ 456.772,43

ITEM	DESCRIÇÃO	Unid.	Quant.	Valor Unit.	Valor Total	Porc %
1	ELETRICA				R\$ 308.128,00	67,51%
1.1	ILUMINAÇÃO				R\$ 3.132,00	0,66%
1.1.1	Sensor de Potência	Un	14	R\$ 49,00	R\$ 672,00	0,14%
1.1.2	Perfil para Lâmpada Led Tubular	Un	0	R\$ 49,00	R\$ 443,00	0,09%
1.1.3	Arandela tipo bafinaga	Un	0	R\$ 11,70	R\$ 195,30	0,04%
1.1.4	Difusor de Rígido 50mm	Br	20	R\$ 30,12	R\$ 708,74	0,15%
1.1.5	Difusor de Rígido 50mm	Br	7	R\$ 15,18	R\$ 106,30	0,02%
1.1.6	Luminária de Emergência	Un	26	R\$ 22,00	R\$ 568,00	0,12%
1.1.7	Abracadela Tipo 08	Un	100	R\$ 0,89	R\$ 89,58	0,02%
1.1.8	Socleta com Rabiço 08	Un	100	R\$ 1,01	R\$ 101,25	0,02%
1.1.9	Caixa de luz led octogonal	Un	55	R\$ 3,60	R\$ 208,80	0,04%



0800 50 505 02020 | engenheiro@mindspace-eng.br
Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis 1342-450 RJ

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502862313



FINALIZAÇÃO

ORÇAMENTO DE MATERIAL - OBRA: JONATHAS NUNES

1.2	PROTEÇÃO DE QUADROS				R\$ 14.982,79	3,28%
1.2.1	Disjuntor monopolar - 5ka 230/400 v - 16A - ez933116	Un	23	R\$ 19,00	R\$ 437,00	0,09%
1.2.2	Disjuntor monopolar - 5ka 230/400 v - 20A - ez933120	Un	114	R\$ 20,25	R\$ 2.308,50	0,49%
1.2.3	Disjuntor monopolar - 5ka 230/400 v - 25A - ez933125	Un	3	R\$ 20,35	R\$ 61,05	0,01%
1.2.4	Disjuntor monopolar - 5ka 230/400 v - 40A - ez933140	Un	11	R\$ 23,90	R\$ 262,90	0,05%
1.2.5	Interrupção diferencial residual (idr) - 25A - 30mA - 3ka - ez933225	Un	23	R\$ 117,98	R\$ 2.713,77	0,58%
1.2.6	Dispositivos de proteção contra surtos (DPS) - 20kA - classe II - ez933120	Un	46	R\$ 65,80	R\$ 3.030,80	0,65%
1.2.7	Barra metálica fase até 60 a - monopolar - 12 polos - ez933112	Un	23	R\$ 27,84	R\$ 640,35	0,14%
1.2.8	Conector genérico para cabos até 50 mm2 - ez933150	Un	60	R\$ 15,18	R\$ 910,94	0,19%
1.2.9	Protetor de barramento 5 unidades	Un	125	R\$ 0,18	R\$ 22,73	0,00%
1.2.10	Barramento easy9 extra 11 mdd. Para quadro de 24/36/48 mdd. Cód. Ez933111	Un	46	R\$ 27,84	R\$ 1.280,79	0,27%
1.2.11	Barramento easy9 extra 11 mdd. Para quadro de 24/36/48 mdd. Cód. Ez933111	Un	46	R\$ 27,84	R\$ 1.280,79	0,27%
1.2.12	Terminal pré-isolado tipo pino - 1,5 a 2,5mm - 100und	Un	300	R\$ 0,38	R\$ 113,90	0,02%
1.2.13	Terminal pré-isolado tipo pino - 4,0 a 6,0mm - 100und	Un	100	R\$ 0,57	R\$ 56,96	0,01%
1.2.14	Terminal pré-isolado tipo pino - 30mm - 100und	Un	100	R\$ 0,88	R\$ 88,00	0,02%
1.2.15	Terminal tubular 1,5mm - 100und	Un	300	R\$ 0,18	R\$ 54,18	0,01%
1.2.16	Terminal tubular 2,5mm - 100und	Un	200	R\$ 0,23	R\$ 45,56	0,01%



0800 50 505 02020 | engenheiro@mindspace-eng.br
Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis 1342-450 RJ

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502862313



IDENTIFICAÇÃO DE MATERIAIS - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE									
Item	Descrição	Unid.	Qtd.	Valor Unit.	Valor Total	Valor Unit.	Valor Total	Valor Unit.	Valor Total
1.2.17	Terminal tubular 4,0mm - 100und	Un	300	R\$ 0,29	R\$ 85,11	R\$ 0,29	R\$ 85,11	0,00%	0,00%
1.2.18	Terminal tubular 6,0mm - 100und	Un	300	R\$ 0,35	R\$ 105,44	R\$ 0,35	R\$ 105,44	0,00%	0,00%
1.2.19	Terminal tubular 10,0mm - 300und	Un	300	R\$ 0,54	R\$ 162,42	R\$ 0,54	R\$ 162,42	0,00%	0,00%
1.2.20	Terminal tubular 16,0mm - 300und	Un	300	R\$ 0,67	R\$ 201,06	R\$ 0,67	R\$ 201,06	0,00%	0,00%
1.2.21	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 1 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.22	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 2 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.23	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 3 - 300und	Un	3	R\$ 21,52	R\$ 64,56	R\$ 21,52	R\$ 64,56	0,00%	0,00%
1.2.24	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 4 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.25	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 5 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.26	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 6 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.27	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 7 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.28	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 8 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.29	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 9 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.30	Anilhas gravadas 1,5 - 10,0 - ring 3/7 - numeração 10 - 300und	Un	1	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	R\$ 21,52	0,00%	0,00%
1.2.31	Abracadela de nylon 3,0mmx150mm - (300 und)	Un	300	R\$ 0,44	R\$ 132,48	R\$ 0,44	R\$ 132,48	0,00%	0,00%
1.2.32	IDENTIFICAÇÃO DOS QUADROS TIPOS	Un	140	R\$ 35,00	R\$ 4.900,00	R\$ 35,00	R\$ 4.900,00	1,00%	1,00%



0800 00 9999 32323

engenharia@mindspace-inovare.com.br

Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis - RJ 13420-000

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502862313



IDENTIFICAÇÃO DE MATERIAIS - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE									
Item	Descrição	Unid.	Qtd.	Valor Unit.	Valor Total	Valor Unit.	Valor Total	Valor Unit.	Valor Total
1.3	ACABAMENTOS ELÉTRICOS			R\$					0,00%
1.3.1	Conjunto 3 campainha c/liga - 4"x2"	Un	64	R\$ 29,60	R\$ 1.894,55	R\$ 29,60	R\$ 1.894,55	0,40%	0,40%
1.3.2	Conjunto 1 int. paralelo 10A 250V - 4"x2"	Un	168	R\$ 13,50	R\$ 2.268,00	R\$ 13,50	R\$ 2.268,00	0,48%	0,48%
1.3.3	Conjunto 1 int. simples 10A 250V - 4"x2"	Un	358	R\$ 9,82	R\$ 3.513,56	R\$ 9,82	R\$ 3.513,56	0,54%	0,54%
1.3.4	Placa 1 posto horizontal + superior - 4"x2"	Un	250	R\$ 4,41	R\$ 1.102,50	R\$ 4,41	R\$ 1.102,50	0,24%	0,24%
1.3.5	Saida de fio	Un	420	R\$ 1,90	R\$ 797,33	R\$ 1,90	R\$ 797,33	0,17%	0,17%
1.3.6	Conjunto 3 RUI 4 fios - 4"x2"	Un	68	R\$ 21,62	R\$ 1.468,16	R\$ 21,62	R\$ 1.468,16	0,33%	0,33%
1.3.7	Fornada Antena	Un	320	R\$ 21,62	R\$ 6.918,40	R\$ 21,62	R\$ 6.918,40	1,48%	1,48%
1.3.8	Conjunto 1 Tomada 2P+T 250V 250V - 4"x2"	Un	4350	R\$ 12,37	R\$ 53.815,94	R\$ 12,37	R\$ 53.815,94	10,84%	10,84%
1.3.9	Conjunto 1 Tomada 2P+T 250V 250V - 4"x2"	Un	234	R\$ 13,60	R\$ 3.182,40	R\$ 13,60	R\$ 3.182,40	0,62%	0,62%
1.3.10	Conjunto 2 int. simples 10A 250V - 4"x2"	Un	138	R\$ 20,47	R\$ 2.825,86	R\$ 20,47	R\$ 2.825,86	0,58%	0,58%
1.3.11	Conjunto 3 int. simples 10A 250V - 4"x2"	Un	4	R\$ 28,75	R\$ 115,00	R\$ 28,75	R\$ 115,00	0,02%	0,02%
1.3.12	Placa c/liga + superior - 4"x4"	Un	300	R\$ 0,93	R\$ 279,00	R\$ 0,93	R\$ 279,00	0,06%	0,06%
1.3.13	Placa 2 posto separados horizontal + superior - 4"x4"	Un	300	R\$ 12,40	R\$ 3.720,00	R\$ 12,40	R\$ 3.720,00	0,72%	0,72%
1.3.14	Módulo c/liga simples	Un	308	R\$ 1,88	R\$ 579,32	R\$ 1,88	R\$ 579,32	0,09%	0,09%
1.3.15	Conjunto 1 Pulsador de campainha	Un	64	R\$ 13,88	R\$ 888,32	R\$ 13,88	R\$ 888,32	0,19%	0,19%
1.3.16	Conj. 2 int. simples 10A 250V - 4"x2"	Un	6	R\$ 16,40	R\$ 98,40	R\$ 16,40	R\$ 98,40	0,02%	0,02%
1.3.17	Conj. 2 int. paralelo 10A 250V - 4"x2"	Un	6	R\$ 28,75	R\$ 172,50	R\$ 28,75	R\$ 172,50	0,04%	0,04%



0800 00 9999 32323

engenharia@mindspace-inovare.com.br

Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis - RJ 13420-000

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502882313



PARTIDA 301					
RECURSOS DE MATERIAIS - OBRAS ELETROELÉTRICAS					
1.4 ACESSÓRIOS			R\$ -	R\$ 26.022,17	5,50%
1.4.1 Placa de Instalação Subestação	Un	1	R\$ 170,68	R\$ 170,68	0,00%
1.4.2 Dissurter rec para ventilação	und	36	R\$ 144,90	R\$ 5.216,40	1,12%
1.4.3 Fita Isolante Imperial Presa - 750 V, 18mm X 20m - 3M	Un	30	R\$ 29,20	R\$ 876,00	0,19%
1.4.4 Fita de Auto fusão 18mm x 5m	Un	5	R\$ 40,05	R\$ 200,25	0,04%
1.4.5 Abrazadeiras de Nylon 200x4,8mm	Un	1000	R\$ 0,18	R\$ 180,00	0,04%
1.4.6 Abrazadeira Tipo D 3/4	Un	30	R\$ 2,11	R\$ 63,30	0,01%
1.4.7 Parafuso Drywall Trombeta 3,5x 60mm Ponta Agulha	Un	1500	R\$ 0,32	R\$ 474,00	0,10%
1.4.8 Caixa de luz 4x2 embutir em alvenaria	Un	100	R\$ 2,15	R\$ 215,00	0,05%
1.4.9 No-break 1200VA - Entrada 220V - Saída 110V	Un	1	R\$ 1.538,72	R\$ 1.538,72	0,32%
1.4.10 Kit de fechadura magnética para edula	Un	1	R\$ 4.049,93	R\$ 4.049,93	0,86%
1.4.11 Kit de Automação dos porões com motor	Un	1	R\$ 8.328,00	R\$ 8.328,00	1,76%
1.5 GRUPO GERADOR COM CTA			R\$ -	R\$ 155.000,00	32,67%
1.5.1 GRUPO GERADOR 100kVA COM CHAVE DE TRANSFERÊNCIA AUTOMÁTICA	Un	1	R\$ 155.000,00	R\$ 155.000,00	32,67%
2 HIDRÁULICA			R\$ -	R\$ 10.039,41	2,17%
2.1 Capacidade 25mm	Un	5	R\$ 0,85	R\$ 4,25	0,00%
2.2 Tubo PVC soldável 50mm 5m	Br	5	R\$ 152,66	R\$ 763,30	0,16%
2.3 Prolongador p/ registro Ocoti castelo poliacetal 10mm - cod.: 101007	Un	600	R\$ 20,43	R\$ 12.258,00	2,62%



044 33 999-32327 | 022 engenheiro@mindspace.org.br
Rua Dr. Afonso Marcondes, 1115, Itaipava, Teresopolis 140-420-000

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502882313



PARTIDA 302					
RECURSOS DE MATERIAIS - OBRAS ELETROELÉTRICAS					
3 HIDROSANITÁRIO			R\$ -	R\$ 25.576,59	5,40%
3.1 ACESSÓRIOS			R\$ -	R\$ 20.084,29	4,28%
3.1.1 Sifão com copo pvc branco	Un	288	R\$ 12,80	R\$ 3.686,40	0,79%
3.1.2 Beca Diamantada para porcelanato 20mm	Un	25	R\$ 69,61	R\$ 1.740,25	0,37%
3.1.3 Beca Diamantada para porcelanato 12mm	Un	15	R\$ 75,94	R\$ 1.139,10	0,24%
3.1.4 Válvula para Lavatório	Un	250	R\$ 5,70	R\$ 1.425,00	0,30%
3.1.5 Tampalo pvc branco	Un	354	R\$ 8,90	R\$ 3.150,60	0,67%
3.1.6 Espate flexível Branco 40cm	Un	288	R\$ 6,20	R\$ 1.786,00	0,38%
3.1.7 Parafusos para Fixação dos tanques	Un	144	R\$ 10,12	R\$ 1.457,28	0,31%
3.1.8 Kit Parafusos para Fixação de Vaso	Un	144	R\$ 20,25	R\$ 2.916,00	0,62%
3.1.9 Fita Veda resca 18mm x 50m	Un	90	R\$ 15,19	R\$ 1.367,10	0,29%
3.1.10 Registro de Gaveta Bruto em Latão de 3"	Un	1	R\$ 506,24	R\$ 506,24	0,11%
3.1.11 Registro de Gaveta Bruto em Latão de 4"	Un	1	R\$ 1.538,72	R\$ 1.538,72	0,32%
3.2 BOMBAS			R\$ -	R\$ 5.492,30	1,17%
3.2.1 Bomba Elétrica Modelo Dc - 0,5 CV Monofásica	Un	1	R\$ 1.808,40	R\$ 1.808,40	0,40%
3.2.2 Bomba Elétrica Modelo Best 2 - 0,75 CV Monofásica	Un	1	R\$ 2.278,08	R\$ 2.278,08	0,49%
3.2.3 Válvula de retenção horizontal 1 1/2"	Un	4	R\$ 136,40	R\$ 545,60	0,12%
3.2.4 Adaptador soldável curta com bolso e resca 50mm x 1 1/2"	Un	4	R\$ 12,66	R\$ 50,64	0,01%



044 33 999-32327 | 022 engenheiro@mindspace.org.br
Rua Dr. Afonso Marcondes, 1115, Itaipava, Teresopolis 140-420-000

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502882313



ITEMIZAÇÃO		RS	-	RS	+ 0,00%
4	CUMPRIMENTO				0,00%
5	GÁS (GAP) E PPCI				0,00%
5.1	Extintor 8kg CO2	un 12	RS 1.012,48	RS 12.149,76	2,59%
6	LOQUIÇAS E METAIS				
6.1	Bacia para Caisa Acoplada Decozit Branco - Cod. P.311.17	un 36	RS 445,60	RS 16.041,60	3,42%
6.2	Caixa Acoplada 3/8" 360º Vertical Ita Deco Caisa - Cod. CD.05.F.37	un 85	RS 339,00	RS 28.815,00	6,15%
6.3	Tanque 30 Litros Branco com Coroa - Código TQ.01.17	un 61	RS 1.017,34	RS 62.079,09	13,24%
6.4	Cuboxi - 70 Deco ou similar	un 6	RS 125,00	RS 750,00	0,15%
6.5	Caixa Acoplada Com Arterramento Duo Vogue Plus Conforto	un 1	RS 1.123,85	RS 1.123,85	0,24%
6.6	Torneira para Banheiro bico alta Nova Portetti - Cod. 00903806	un 18	RS 187,00	RS 3.366,00	3,13%
6.7	Torneira para cozinha ca alta	un 65	RS 187,00	RS 12.155,00	2,59%
6.8	Torneira lavadeira de parede	un 36	RS 132,00	RS 4.752,00	1,03%
6.9	Torneira para jardim com canopla 3130 Nova Portetti - Cod. 00801706	un 20	RS 167,04	RS 3.341,18	0,73%
6.10	Chuveiro Eden LED 150 - Cod. 01068006 ou similar	un 27	RS 288,54	RS 7.791,01	1,68%
6.11	Acabamento para registro DecoRox 3/8" Nova Portetti - Cod. 00903006 ou similar	un 680	RS 60,75	RS 41.309,18	8,83%



044 30 909-3200

engenharia@mindspace-inovare.com.br

Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis 1342-450 RJ

ORÇAMENTO DE FINALIZAÇÃO - OBRA: JONATHAS NUNES RESIDENCE

Responsável:

Jerônimo Dionísio Aragão Neto

Engenheiro Civil - RNP: 1502882313



ITEMIZAÇÃO		RS	-	RS	+ 5,34%
7	ANTENA COLETIVA				
7.1	AMPLIFICADOR DE LINHA DE TV 200B	un 1	RS 164,51	RS 173,06	0,07%
7.2	AMPLIFICADOR DE LINHA DE TV 300B	un 8	RS 189,84	RS 1.518,72	0,24%
7.3	AMPLIFICADOR DE POTÊNCIA CATV FREQUÊNCIA 04-1000MHZ 500B	un 1	RS 658,11	RS 693,11	0,14%
7.4	CONECTOR F MACHO DE COMPRESSÃO PARA CABO REC 6	un 3500	RS 3,16	RS 11.070,00	2,36%
7.5	EMENDA CONECTOR F FEMEA/FEMEA	un 312	RS 1,17	RS 364,87	0,08%
7.6	CARGA RESISTIVA DE 75OHMS F MACHO	un 2000	RS 1,90	RS 1.808,40	0,40%
7.7	CABO COAXIAL AQUECIDO RG 6 67%	m 100	RS 2,28	RS 227,81	0,09%
7.8	SPLITTER (DIVISOR) 2 SAÍDAS, 5-1000MHZ	un 120	RS 18,08	RS 8.073,88	1,30%
7.9	SPLITTER (DIVISOR) 4 SAÍDAS, 5-1000MHZ	un 52	RS 22,78	RS 1.184,66	0,25%
7.10	TAP (TORNAVA BUNDADA) 60B, 5-1000MHZ	un 4	RS 56,95	RS 227,81	0,09%
7.11	TAP (TORNAVA BUNDADA) 100B, 5-1000MHZ	un 16	RS 56,95	RS 911,23	0,19%
7.12	TAP (TORNAVA BUNDADA) 200B, 5-1000MHZ	un 1	RS 56,95	RS 113,90	0,02%
7.13	TAP (TORNAVA BUNDADA) 200B, 5-1000MHZ	un 4	RS 56,95	RS 227,81	0,09%
7.14	ANTENA COLETIVA	un 1	RS 56,95	RS 113,90	0,02%

engenharia@mindspace-inovare.com.br



044 30 909-3200

engenharia@mindspace-inovare.com.br

Rua Dr. Afonso Marcelino, 1115, Itaipava, Teresopolis 1342-450 RJ

Proposta de Trabalho

Avaliação Imobiliária

Ref. 57059



BINSWANGER
BRASIL

São Paulo, 28 de julho de 2025

Ref. 57059

À NM Capital

A/C Sra. Flavia Rezende Dias

Tel.: 11 98186-4904

E-mail: fdias@cpsec.com.br

Em atenção à sua solicitação, a Binswanger Brazil tem a satisfação de apresentar esta proposta de trabalho.

Este trabalho será conduzido por consultores experientes no mercado imobiliário brasileiro, aptos a fornecer soluções ágeis, criativas e sob medida, pautadas em inteligência de mercado e amparadas por uma cobertura global de inovação e credibilidade.

Agradecemos a oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor



Simone Santos
Sócia-Diretora

BINSWANGER
BRASIL

Índice

01.

Proposta de Trabalho

02.

Condições Comerciais

03.

Considerações Finais

04.

Anexos

01

Proposta de Trabalho

1. Objeto da Avaliação

Entendemos que V.Sas. têm por objetivo a determinação dos valores de mercado para venda e liquidação forçada, utilizando a metodologia mais adequada para cada ativo imobiliário descrito abaixo:

N	Denominação	Endereço	Cidade	UF	Tipologia
1	Studio V Dom Severina	Avenida Dom Severina, 2.553 - Horto	Teresina	PI	studio, sala, comércio e loja
2	Jonathas Nunes	R. Angelo Filho - Cabina	Teresina	PI	apto de 1 a 3 quartos

Normatização

A Binswanger Brazil baseia suas avaliações nas prescrições das ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IVSC – International Valuation Standards Council, adotadas pela UPAV como normas Pan-americanas, entidades às quais o IBAPE - Instituto Brasileiro Avaliações e Perícias de Engenharia, está filiado ao nosso trabalho também segue requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha:

- **NBR 14.653-1:** Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais - Fixa as diretrizes para avaliação de bens em geral, quanto à classificação da sua natureza; instituição de terminologias, definições, símbolos e abreviaturas; classificação de sua natureza; descrição das atividades básicas; definições de metodologias básicas; especificação das avaliações; requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação;
- **NBR 14.653-2:** Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos - Fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbanos, segundo os parâmetros descritos na NBR 14.653-1; objetivando a identificação do valor de mercado do imóvel urbano;
- **NBR 14.653-3: 2004** - Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais - Visa a detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653-1, no que diz respeito a avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais. Esta parte da ABNT NBR 14653-3 cancela e substitui as ABNT NBR 8799:1965 2 ABNT NBR 13820:1997.
- **NBR 14.653-4: 2002** – Avaliação de bens – Parte 4: Empreendimentos – Visa a detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.
- **NBR 14.653-5:** Avaliação de bens – Parte 4: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Nas propriedades rurais não serão avaliadas possíveis culturas existentes, máquinas equipamentos ou outros bens móveis.

De acordo com as normas citadas a avaliação pode ser utilizada para as seguintes finalidades:

- Comercialização (venda e locação);
- Atualização do valor de ativos;
- Avaliação para fins de seguro, hipotecários, garantias;

- * Análise de carteira de portfólios imobiliários;
- * Análise de investimentos imobiliários (lastro);
- * Determinação de valor de mercado;
- * Análises de viabilidade de empreendimentos;
- * Análise de "highest and best use";
- * Desapropriações e servidões administrativas;
- * Indenizações;
- * Revisionais e renovatórias de valor de locação etc.

2. Descrição do Processo de Avaliação

Avaliação de Imóveis é a definição técnica do valor de mercado dos bens (tangíveis) ou de direitos ou frutos sobre eles (intangíveis).

O estudo tem por finalidade verificar o valor de mercado do imóvel em tela.

Assume-se como conceito de valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a venda de um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Tratando-se de laudo para garantia bancária, será também calculado o valor de liquidação forçada, o qual considera a hipótese de venda compulsória ou em prazo menor do que o médio de absorção pelo mercado.

A elaboração do laudo de avaliação é realizada através de 5 etapas:

- análise documental;
- vistoria do imóvel;
- entendimento da legislação de uso e ocupação do solo;
- pesquisa de mercado; e
- determinação do valor do ativo.

O Relatório de Avaliação abordará os seguintes pontos básicos:

1. Descrição dos imóveis:

Descrição detalhada do imóvel avaliando com ênfase nos aspectos relevantes como:

- Terreno: dimensões do imóvel: área, testada e profundidade, caracterização do perímetro, confrontantes, vegetação existente, topografia, restrições ou incentivos de uso e ocupação, conforme legislação municipal vigente, entre outros.
- Edificações e Benfeitorias: área construída, área privativa, estado de conservação, acabamentos internos e externos, caracterização de uso do imóvel, presença de equipamento predial, vaga de estacionamento, entre outros.

2. Mapa de localização:

Apresentação ilustrativa da localização do imóvel avaliando e entendimento da ocupação circunvizinha ao imóvel avaliando, acessos, barreiras geográficas, melhoramentos

públicos, proximidade de pólos valorizantes ou desvalorizantes (comunidades, córregos, etc.), infraestrutura básica e transporte.

3. Fotografias do imóvel:

Apresentação de fotos ilustrativas do imóvel avaliando, envolvendo logradouro, fachadas e detalhes internos, assim como aspectos relevantes do entorno.

4. Levantamento de dados de mercado:

O levantamento de dados de mercado é a pesquisa de elementos comparativos, para a obtenção de dados e informações para os cálculos avaliatórios. Essa pesquisa é o ponto mais importante em uma avaliação, pois é a partir dela que obteremos uma amostragem válida, confiável e representativa do mercado imobiliário da região.

Portanto, esse levantamento deve ser realizado com plenos conhecimentos da situação física, econômica e do mercado da região e dos possíveis aspectos que podem ou não, estar influenciando no valor do imóvel (variáveis).

A coleta de informações e elementos disponíveis no mercado será realizada de forma a abranger o entorno do avaliando ou mesma região geo econômica.

A pesquisa apresentará o informante de cada imóvel em oferta ou transacionado no mercado imobiliário a ser levantado.

5. Documentação:

Descrição e análise da documentação existente, incluindo escritura, registro de imóveis (matrícula), imposto predial e territorial urbano ou imposto territorial rural, convenção e especificação de condomínio, contratos de locação, estrutura por cotas de participação.

Análise documental tem como objetivo verificar possíveis divergências de informações sobre área do imóvel constantes nos documentos fornecidos, assim como a existência de servidões de passagem, áreas de preservação permanente, desapropriações e etc.

6. Memorial de Cálculo com Descrição da Metodologia utilizada:

Serão apresentados descritivamente os estudos e memórias de cálculos obtidos de forma a possibilitar a aferição do raciocínio desenvolvido pela equipe, incluindo classificação dos métodos, normas e critérios técnicos, assim como nível de fundamentação e precisão alcançados.

7. Conclusões

Conclusões finais contendo valor de mercado para venda serão expostos de forma clara e objetiva, assim como justificativas técnicas e observações complementares.

8. Entrega do Relatório

Nossas conclusões serão apresentadas na forma de um relatório detalhado, contendo as análises mencionadas. Este relatório será confeccionado em 1 (uma) via digital e se solicitado 1 (uma) cópia impressa, contendo fotografias e planta de localização do imóvel, cálculos estatísticos utilizados e outros anexos que julgarmos necessários para a perfeita compreensão do trabalho.

Metodologia de Avaliação

Com a realização da vistoria à região e ao imóvel, bem como a pesquisa imobiliária, se define qual a melhor metodologia a ser aplicada na avaliação, que será realizada de acordo com as Normas de Avaliação. Os métodos mais usuais são:

Método Comparativo Direto

De acordo com a Norma Brasileira vigente, o método comparativo é aquele em que o valor de venda/locação do imóvel é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. Este método deve ser utilizado quando se obtém elementos comparativos semelhantes no mercado, ou seja, quando, através de investigação do mercado, obtém-se elementos com características físicas, econômicas, de localização e contemporâneas semelhantes.

Estes dados de mercado devem ser entendidos como dados de vendas/locações efetuadas (ou transacionadas), ou dados de ofertas de venda/locação.

- 1ª. Etapa: caracterização ou identificação da propriedade a avaliar, com todos os seus atributos que lhe conferem valor, como por exemplo: bairro, zoneamento, coeficiente de aproveitamento, adequação ao meio e utilização.
- 2ª. Etapa: procurar propriedades comparáveis, ou seja, dados antecedentes de valor que representem razoáveis alternativas à propriedade sob avaliação.
- 3ª. Etapa: comparar a propriedade sob avaliação com os dados antecedentes obtidos na pesquisa anterior, ajustando as diferenças por um processo de homogeneização, por fatores ou inferência estatística, de forma que seja estabelecido um denominador comum para a comparação.
- 4ª. Etapa: procurar o valor de venda/locação mais provável da propriedade sob avaliação através de uma análise estatística dos dados homogeneizados, obtidos do mercado e aplicados ao caso sob exame.

Método Evolutivo

O método evolutivo consiste na composição do valor total do bem a partir do valor do terreno (calculado pelo método comparativo de dados de mercado), somado ao custo de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado, à época da avaliação.

Esse método é particularmente aplicável quando há melhorias relativamente excepcionais ou especializadas, para as quais não há propriedades comparáveis no mercado.

O custo de reprodução das benfeitorias como novas será calculado por meio de orçamentos sumários ou pormenorizados ou ainda com base no CUB – Custo Unitário Básico publicado pela Revista Construção PINI.

Quando a finalidade for a obtenção do valor de mercado, à soma de valores obtida aplica-se o fator de comercialização que pode ser maior ou menor que a unidade, dependendo de conjuntura do mercado na época da avaliação.

Método da Renda (Capitalização da Renda)

No Método da Renda Simplificado, o valor do bem com base na taxa de atratividade esperada (yield) por um investidor sobre o capital a ser investido em um determinado imóvel, em outras palavras, o valor baseia-se no resultado da receita potencial anual sobre a taxa de atratividade compatível com o risco do mercado imobiliário.

Método da Renda (Fluxo de Caixa Descontado)

O Método da Renda identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se dados de valores locativos históricos, de contratos vigentes e de imóveis similares.

O valor de venda será definido como o valor presente líquido das receitas futuras de locação e venda em um período de 10 anos, descontados a uma taxa adequada ao risco no mercado imobiliário em questão.

Aplicado para empreendimentos de base imobiliária, baseado em parâmetros operacionais - despesas de manutenção e operação, impostos, etc., e receitas provenientes de sua exploração -, e financeiros a serem apresentados pelo negócio e parâmetros de mercado local na região onde se insere o imóvel avaliando, considerando a tipologia a que se destina.

Grau de Rigor Pretendido na Avaliação

Conforme expõe a NBR 14653-2:2004, item 9.1.1., o Grau de Rigor Pretendido na avaliação está relacionado às informações disponíveis no mercado e as características do imóvel avaliando e amostras, e não apenas ao empenho do engenheiro de avaliações.

A premissa básica desta proposta de trabalho buscar atingir o maior grau de fundamentação e precisão possível.

*A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

Documentação Necessária para Avaliação do Imóvel

- Cópia do Levantamento Planialtimétrico do terreno;
- Cópia das plantas de arquitetura de todas as construções existentes e seus respectivos pavimentos;
- Certidão(ões) do registro de imóveis / escritura(s), de preferência atualizadas;
- Cópia(s) do(s) carnê(s) de IPTU atualizado;
- Cópia(s) do(s) contrato(s) de locação (ou cessão de uso), caso o(s) imóvel(eis) esteja(m) sob este regime de ocupação.

3. Informações Importantes

O contratante fica responsável pelo fornecimento da documentação que propicia a avaliação do imóvel.

Caso seja de interesse do cliente, podemos solicitar as matrículas atualizadas (certidões de registro imobiliário) do imóvel, junto ao cartório de registro de imóveis local. Entretanto, o custo de emissão de certidões deverá ser reembolsado pelo contratante.

Nosso trabalho não contempla análise documental e dominial, nem a avaliação de cultura, máquinas, equipamentos e outros bens móveis.

02

Condições Comerciais

Condições Comerciais

Honorários

Os honorários para a prestação dos serviços descritos nesta proposta serão de **R\$16.200,00 (dezesseis mil e duzentos reais)**.

Nota 1: Esse valor inclui todas as taxas e despesas referentes à execução do trabalho.

Nota 2: Os honorários serão cobrados independente do resultado dos trabalhos;

Nota 3: Caso o contratante forneça ou altere documentos após a entrega do resultado do trabalho, será cobrado adicional de 10% do preço. Entende-se como resultado do trabalho, e-mail contendo o valor avaliado do bem, laudo versão minuta ou versão final.

Forma de Pagamento

O pagamento dos honorários será realizado da seguinte forma:

- 50% (cinquenta por cento) no aceite desta proposta; e
- 50% (cinquenta por cento) na entrega do trabalho.

Na hipótese de atraso do pagamento de alguma das parcelas acima, haverá incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês pro rata die, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGP/MFGV desde a data do vencimento da obrigação até seu efetivo pagamento.

Prazo de Execução

O prazo para a execução do trabalho é de **15 (quinze) dias úteis**, contados a partir do aceite formal desta proposta, liberação para vistoria e recebimento da documentação necessária.

Nota 4: O prazo deverá ser confirmado no ato da contratação.

Desistência Dos Serviços

Após a aceitação dessa proposta e iniciados os serviços, a desistência por parte da empresa CONTRATANTE, sem que haja causa atribuível à CONTRATADA, implicará na cobrança do valor proporcional aos serviços já realizados. Havendo pagamento já efetuado pela CONTRATANTE a título de adiantamento, a CONTRATADA efetuará a retenção do valor até o limite do montante proporcional aos serviços prestados, efetuando a devolução do saldo, considerando os valores líquidos.

Validade

A validade desta proposta, que adquire efeitos de contrato para todos os fins e efeitos legais após seu aceite por ambas as partes, é de 30 dias.

03

Considerações Finais

Considerações Finais

Esta proposta é regida e interpretada pelas leis da República Federativa do Brasil. As partes nomeiam o tribunal da cidade de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, não importa o quão mais privilegiado seja, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes da presente proposta.

As informações fornecidas pelo cliente serão utilizadas exclusivamente para a elaboração deste trabalho. Assim sendo, caso julgue necessário, a **Binswanger Brazil** fica à disposição para assinatura de um termo de confidencialidade, referente à realização dos serviços.

Para manifestar a concordância com as condições desta proposta e contratar a Binswanger Brazil para executar o escopo aqui apresentado, pedimos a gentileza de preencher os dados no quadro abaixo, bem como rubricar as demais páginas desta proposta, remetendo-a na sequência.

CONTRATANTE:		
Cliente/Projeto:		
Razão Social:		
Endereço Completo:		
CNPJ:		
Responsável:	E-mail:	Tel.:
Prazo de Pagamento: 03 dias após a emissão da Nota Fiscal		
Contato Financeiro:	E-mail:	Tel.:
Contato para Agendamento de Vistoria:		
De Acordo:		
Assinatura do responsável		

Binswanger Brazil

Empresa: B. Internacional Real Estate Ltda.

CNPJ: 02.164.894/0001-80

Endereço: Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4, 12º Andar, Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo

Tel.: 11 2985-1101

BINSWANGER
BRASIL

04

Anexos

Liderança

Diretoria Executiva



Nilton Molina Neto

Sócio-Diretor

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é Sócio-Diretor da Binswanger Brazil. Ao longo de sua carreira em grandes corporações, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em uma multinacional americana, participar de projetos comerciais em uma das maiores empresas de celulose do Brasil e gerenciar projetos de construção naval na indústria de óleo e gás. Desde 2015, na Binswanger Brazil, liderou o crescimento da empresa, expandindo sua equipe para mais de 100 colaboradores e criando departamentos técnicos voltados para o setor imobiliário, como Inteligência de Mercado, Regularização e Legalização Documental e Gerenciamento de Obras. Atualmente, Nilton também é Sócio-Fundador da empresa Taba Leilões e da Kognita, empresa de Inteligência Artificial voltada para o mercado imobiliário.



Simone Santos

Sócia-Diretora

Com mais de 25 anos atuando no mercado imobiliário logístico industrial, representando investidores e ocupantes em todo o Brasil. Em 1996, iniciou como estagiária na Herzog, uma das pioneiras no segmento de galpões, empresa onde trabalhou por 22 anos, 18 como Diretora Comercial e de Novos Negócios da empresa. Em 2019, decidiu seguir novos rumos e fundou a SDS Properties, imobiliária especializada e 100% focada no setor logístico industrial. Em 2023, com a fusão das empresas Binswanger e SDS, Simone torna-se Sócia Diretora da nova empresa, além de se tornar Co-fundadora & Transações da empresa Taba Leilões. É ainda Coordenadora do Comitê de Real Estate da Abralog.

Liderança

Diretoria Serviços



Sílvia Benassi
Gerenciamento de
Projetos e Obras



Fernanda Leal
Property & Asset
Management



Isabela Monastersky
Avaliação e Consultoria
Imobiliária, Assistência
Técnica Judicial

Diretoria Transações e Negócios Imobiliários



Larissa Mattos
Projetos Especiais



Felipe Paulin
Logística



Rodrigo Santos
Logística



Carlos Henrique David
Novos Negócios



Eduardo Cardinalli
Office



Melissa Spinelli
Office



Erwin Tubandt
Industrial



Carlos Pacheco
Investimento



Maurício Lukosaitis
Industrial



Sérgio Belleza
Projetos Especiais

Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4, 12º Andar
Itaim Bibi, São Paulo, São Paulo
Telefone: +55 11 2985-1101
www.binswangerbrazil.com.br

BINSWANGER
BRASIL



**PROPOSTA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS PARA CASA DE PEDRA
SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.**

EMENTA: DIREITO EMPRESARIAL, CIVIL, PROCESSUAL CIVIL, DO CONSUMIDOR, PENAL E DO TRABALHO. SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS (CRI). EMPREENDIMENTOS "JÔNATHAS NUNES", "DOM SEVERINO" E "JOCKEY" (TERESINA/PI). ALEGAÇÃO DE FRAUDE PRATICADA PELA INCORPORADORA. VENDA EM DUPLICIDADE DE UNIDADES. AÇÃO CAUTELAR PREPARATÓRIA AJUIZADA PELO PROCON/MP-PI. AÇÕES CONSUMERISTAS DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E IMISSÃO NA POSSE. AÇÃO PROPOSTA POR CREDOR QUIROGRAFÁRIO. AÇÕES TRABALHISTAS. REPRESENTAÇÃO CRIMINAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA SECURITIZADORA. DEFESA INTEGRADA MULTIFRENTE.

Ref.: Ação Cautelar Antecedente nº 0825227-41.2025.8.18.0140 (PROCON/MP-PI); Ação proposta por credor quirografário nº 0844701-32.2025.8.18.0140; ações consumeristas de obrigação de fazer e imissão na posse; Reclamação Trabalhista paradigma nº 0001579-60.2025.5.22.0004 e demais reclamações trabalhistas conexas; Representação Criminal protocolizada; e demais demandas correlatas em trâmite no Estado do Piauí.

Prezados Representantes da CASA DE PEDRA SECURITIZADORA DE CRÉDITO S.A.,

Ao tempo em que cumprimento V. Sas. e agradeço a atenção dispensada, apresento, com grande satisfação, a proposta de honorários advocatícios a serem prestados na defesa dos interesses empresariais de V. Sas., em atuação integrada nas múltiplas frentes contenciosas e extrajudiciais instauradas no Estado do Piauí, perante a Justiça Estadual, a Justiça do Trabalho e as instâncias administrativas e criminais competentes, assim como, eventualmente, em instâncias Superiores.

1. PROPÓSITO: Atuar na defesa da CASA DE PEDRA em todas as demandas judiciais e extrajudiciais decorrentes, direta ou indiretamente, da operação de securitização lastreada nos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos com fundamento nas Cédulas de Crédito Bancário nº 450, 451 e 452, relacionadas aos empreendimentos "Jônathas Nunes", "Dom

Severino" e "Jockey", localizados em Teresina/PI e incorporados pela VANGUARDA ENGENHARIA LTDA, com a finalidade de:

(i) afastar a responsabilidade da Securitizadora pelos atos praticados pela Incorporadora, em razão da ausência de inserção na cadeia de consumo e da limitação de sua atuação à estruturação financeira da operação;

(ii) preservar a higidez e a executividade das garantias fiduciárias prestadas (alienação fiduciária de imóveis e cessão fiduciária de direitos creditórios), bem como o registro dos atos de dação em pagamento já formalizados;

(iii) viabilizar a continuidade da operação financeira, assegurando os direitos dos titulares dos CRIs e a integridade do lastro econômico da emissão;

(iv) promover a defesa em todas as ações cíveis, consumeristas, trabalhistas e cautelares em curso, inclusive na Ação Cautelar Antecedente ajuizada pelo PROCON/MP-PI (autos nº 0825227-41.2026.8.18.0140), na qual já foi protocolizado pedido de exclusão da Casa de Pedra do polo passivo por ilegitimidade *ad causam*;

(v) acompanhar e impulsionar a Representação Criminal já protocolizada contra o sócio administrador da Incorporadora, instada à apuração dos ilícitos de estelionato, fraude na alienação de coisa própria gravada, apropriação indébita, falsidade ideológica, fraude contra credores, associação criminosa, lavagem de capitais e crimes contra o mercado de capitais, bem como atuar em eventuais desdobramentos perante o Ministério Público e órgãos policiais; e

(vi) assegurar a conclusão dos empreendimentos, ou, alternativamente, a satisfação dos créditos da Securitizadora pelos meios judiciais cabíveis, com o objetivo final de viabilizar a entrega das unidades imobiliárias aos consumidores legítimos e o encerramento ordenado da operação no Estado do Piauí.

II. OBJETO: Os serviços abrangidos pela presente proposta são aqueles necessários para o atingimento do objetivo, desde que dependentes exclusivamente de *know-how* técnico-jurídico, contemplando pelo menos os seguintes itens:

(1) Análise técnica integral dos autos e elaboração da matriz jurídica de defesa, à luz da estrutura da operação de securitização, da documentação societária, das cédulas e dos instrumentos de garantia, bem como do conjunto probatório já produzido nas diversas demandas;

(2) Defesa nas ações cíveis e consumeristas de obrigação de fazer e de inibição na posse promovidas pelos adquirentes das unidades, com a sustentação da ilegitimidade

passiva e da inexistência de responsabilidade da Securitizadora pelos vícios atribuíveis exclusivamente à incorporadora;

(3) Atuação na Ação Cautelar Antecedente ajuizada pelo PROCON/MP-PI (autos nº 0825227-41.2026.8.18.0140), inclusive no acompanhamento do pedido de exclusão da Casa de Pedra do polo passivo já protocolizado e na resposta à eventual ação principal;

(4) Defesa nas reclamações trabalhistas ajuizadas por empregadas e prestadores vinculados à incorporadora, com a sustentação da ausência de responsabilidade subsidiária ou solidária da Securitizadora, adotando-se como paradigma a Reclamação Trabalhista nº 0001579-60.2025.5.22.0004 e replicando-se a tese às demais demandas conexas;

(5) Acompanhamento e impulsionamento da Representação Criminal já protocolizada contra o sócio administrador da incorporadora, com a atuação em seus desdobramentos perante o Ministério Público, a autoridade policial e o Poder Judiciário;

(6) Defesa na ação proposta por credor quirografário (autos nº 0844701-32.2025.8.18.0140), em especial quanto à pretensão de inclusão da Casa de Pedra no polo passivo como litisconsorte necessária, sustentando a inviabilidade dessa inclusão diante da natureza meramente financeira da atuação da Securitizadora;

(7) Análise da estratégia processual, considerando:

(7.1) A formação dos colegiados perante as respectivas Câmaras Cíveis do TJPI, Turmas do TRET22 e Tribunais Superiores;

(7.2) A vinculação aos precedentes dos Tribunais Superiores, em especial as teses do STJ sobre responsabilidade civil de securitizadoras, alienação fiduciária e cadeia de consumo;

(8) Atuação preventiva e consultiva permanente junto à área financeira e jurídica da Casa de Pedra, com pareceres, memorandos e notas técnicas relativas aos desdobramentos da operação no Estado do Piauí, inclusive em apoio à interlocução com investidores dos CRIs, com o agente fiduciário e com demais participantes da estrutura;

(9) Atuação extrajudicial junto aos órgãos administrativos competentes (PROCON, Ministério Público, Cartórios de Registro de Imóveis, CVM e ANBIMA, quando cabível), com vistas à composição de soluções coordenadas e à preservação dos interesses da Securitizadora;

(10) Acompanhamento integral das demais fases procedimentais e de seus sucessivos desdobramentos, incluindo recursos supervenientes em todas as instâncias e a

confeção das respectivas peças quando necessário, com agilidade na tramitação procedimental e o objetivo de pôr fim à discussão jurídica instaurada.

III. HONORÁRIOS: Considera-se que, para o serviço acima especificado, levando em conta a agilidade e a supervisão integral de toda a tramitação procedimental, a multiplicidade de frentes contenciosas envolvidas (cível, consumerista, trabalhista, penal e administrativa), bem como a especialidade do serviço prestado, é justo e razoável o pagamento pela conjugação das modalidades a seguir indicadas:

III.(A) Pró-Labore Mensal: para engajamento e atuação contínua e integrada em todas as ações e procedimentos descritos no item II desta proposta, será cobrado o valor mensal global de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, a ser pago até o 5º (quinto) dia útil de cada mês enquanto perdurar a relação contratual, assim distribuído entre os empreendimentos da Casa de Pedra em Teresina/PI:

R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais) referentes aos empreendimentos "Jonathas Nunes" e "Dom Severino"; e

R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) referentes ao empreendimento "Jockey".

III.(B) Êxito Final: A título de honorários de êxito, vinculados ao desfecho conclusivo da situação no Estado do Piauí, serão devidos os valores adiante indicados:

III.B1 Conclusão definitiva: com a conclusão e a entrega das unidades dos empreendimentos da Casa de Pedra no Estado do Piauí, com a satisfação plena dos créditos titularizados pela Secarizadora e o encerramento ordenado da operação — seja por entrega direta aos consumidores legítimos, seja por execução das garantias e alienação a terceiros —, será devido o valor equivalente a **R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) no total**, a ser pago em até 30 (trinta) dias da efetiva conclusão das atividades, ou seja, **R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) por empreendimento concluído**. O valor será devido em caso de **Acordo global**: na hipótese de composição global, judicial ou extrajudicial, que ponha fim ao contencioso e viabilize a regularização da operação no Estado do Piauí — abrangendo o conjunto dos litígios ou parcela substancial deles.

OBS.: O Pró-Labore Mensal previsto no item III.(A) é **autônomo** em relação aos honorários de êxito previstos no item III.(B) e não será deles compensada. O honorário de êxito é devido individualmente por empreendimento, na medida em que cada um deles for concluído, em até 30 (trinta) dias da efetiva conclusão e entrega. As despesas processuais, custas, emolumentos, deslocamentos, perícias e demais custos diretamente relacionados à atuação processual correrão por conta da contratante, mediante prévia provisão de fundos.



IV. VALIDADE: A presente proposta de honorários tem prazo de vigência de **dez (10) dias úteis**, contados de sua apresentação.

Brasília-DF, 17 de junho de 2026.

AAPB Advocacia
CNPJ nº 40.152.299/0001-14
Antonio Augusto Pires Brandão
OAB/DF 63.286-S
OAB/PI 12.394
(Sócio Administrador)
SHIS, QL 15, CONJUNTO II, CASA 10
LAGO SUL — BRASÍLIA/DF

ANEXO II
MECÂNISMO DE APORTE PELOS INVESTIDORES

Em caso de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para fazer frente às despesas recorrentes dos CRI previstas no Termo de Securitização ("Despesas da Operação"), às Despesas de Gestão, às Despesas de Dação, bem como àquelas necessárias à preservação, recuperação e/ou liquidação de ativos pertencentes ao Patrimônio Separado, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos CRI aportes adicionais de recursos ("Aporte de Recursos"), conforme procedimento descrito abaixo ("Procedimento de Aporte").

Para fins deste Procedimento de Aporte, entende-se por "Titulares Aportantes" os Titulares dos CRI que efetivamente transferirem o respectivo Valor Proporcional do Aporte e/ou o Valor de Aporte Complementar, conforme o caso.

Será observado o seguinte procedimento:

1. Envio de e-mail endereçado diretamente ao(s) Titular(es) dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário ("Comunicação de Aporte"), contendo o valor total a ser aportado e o valor a ser aportado por cada Titular dos CRI, com a descrição das despesas que motivam o aporte, na proporção da quantidade de CRI de sua titularidade ("Valor Total do Aporte" e "Valor Proporcional do Aporte", respectivamente).
2. Os Titulares dos CRI deverão transferir o Valor Proporcional do Aporte para a conta do Patrimônio Separado, de titularidade da Securitizadora, aberta junto ao Banco Itaú S.A., agência 8145, conta corrente 39.632-4 ("Conta Centralizadora"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da Comunicação de Aporte ou em prazo menor, caso o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis ponha em risco ou dificulte a preservação, recuperação e/ou liquidação do Patrimônio Separado, o que deverá ser fundamentado pela Securitizadora na Comunicação de Aporte.
3. Em caso de inadimplemento, por qualquer dos Titulares dos CRI, da obrigação de Aporte de Recursos, uma nova comunicação de aporte será enviada a todos os Titulares dos CRI (Aportantes e não Aportantes) para que seja realizado aporte complementar no valor inadimplido indicado na Comunicação de Aporte ("Comunicação de Aporte Complementar" e "Valor de Aporte Complementar"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da Comunicação de Aporte Complementar.
4. Os valores aportados pelos Titulares dos CRI serão acrescidos à dívida da Devedora e serão remunerados a partir da data de cada realização do aporte na

Conta Centralizadora, nos mesmos termos e condições da remuneração dos CRI, até o efetivo ressarcimento previsto no item 8 abaixo.

5. Destinação dos Recursos do Aporte. Os recursos recebidos na Conta Centralizadora em decorrência de Comunicações de Aporte e de Comunicações de Aporte Complementar serão aplicados pela Securitizadora na seguinte ordem de prioridade, aprovada na Assembleia dos Titulares dos CRI realizada em 18 de agosto de 2025:
 - a. Reembolso ao patrimônio próprio da Emissora das despesas por ela incorridas diretamente no âmbito da Emissão;
 - b. Pagamento das Despesas da Operação não pagas;
 - c. Pagamento das Despesas de Dação;
 - d. Pagamento das Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;
 - e. Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincendas;
 - f. Recomposição dos Fundos de Obras;
 - g. Devolução dos recursos realizados pelos Titulares Aportantes, na proporção dos valores efetivamente transferidos à Conta Centralizadora, acrescidos da remuneração prevista no item 4 acima.
6. Se qualquer dos Titulares dos CRI não cumprir a obrigação de aportar recursos ao Patrimônio Separado, a Securitizadora estará autorizada a compensar eventual remuneração a que tal Titular dos CRI inadimplente tenha direito, na qualidade de Titular dos CRI da Emissão, com os valores gastos pela Securitizadora com tais despesas.
7. Ordem de prioridade de pagamentos. Os recursos recebidos no Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos e dos Direitos Creditórios, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o comprimento do item anterior, conforme abaixo:
 - a. Pagamento das Despesas da Operação não pagas;
 - b. Pagamento das Despesas de Dação;
 - c. Pagamento das Despesas de Gestão das Unidades Transferidas;
 - d. Pagamento das Despesas da Operação imediatamente vincendas;
 - e. Devolução dos recursos realizados pelos Titulares Aportantes, acrescidos da remuneração prevista no item 4 acima;
 - f. Amortização extraordinária compulsória dos CRIs; e
 - g. Pagamento do Prêmio da Remuneração, aprovada na Assembleia dos Titulares dos CRI realizada em 18 de agosto de 2025, caso aplicável.

8. Para fins de ressarcimento dos valores aportados, a Securitizadora entrará em contato com os Titulares dos CRI, por e-mail, para solicitar os dados bancários necessários à transferência dos valores.
9. Em caso de negociação do ativo no mercado secundário, a Securitizadora realizará o ressarcimento ao investidor que efetivamente tiver realizado o aporte na Conta Centralizadora à época, exceto se apresentada documentação comprobatória de que a negociação contempla o aporte efetuado, autorizando, portanto, o ressarcimento do valor ao novo detentor dos CRI.

ANEXO III
PROPOSTA DE HONORÁRIOS ASSESSOR LEGAL

PINHEIRO NETO
ADVOCADOS

SÃO PAULO
R. Hungria, 1.100
01455-906
São Paulo - SP
t. +55 (11) 3247 8400

RIO DE JANEIRO
R. Humaitá, 275
16º andar
22261-005
Rio de Janeiro - RJ
t. +55 (21) 2506 1600

BRASÍLIA
SAFS, Quadra 2 Bloco B
Ed. Via Office - 3º andar
70070-600
Brasília - DF
t. +55 (61) 3312 9400

PAULO ALTO
228 Hamilton Avenue,
3rd floor
CA 94301 USA
t. +1 650 798 5068

TÓQUIO
1-6-2 Marunouchi,
Chiyoda-ku, 21st floor
100-0005
Tokyo - Japan
t. +81 (3) 3216 7191

São Paulo, 30 de abril de 2026.

Para:

Casa de Pedra Securitizadora

A/C: Flávia Rezende Dias

Ref.:

Proposta de Honorários Advocatícios – Assessoria em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI Vanguarda I e Vanguarda II

Prezados,

1. É com grande satisfação que apresentamos abaixo nossa proposta de honorários para atuar como assessores legais da Casa de Pedra ("Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários Vanguarda I e Vanguarda II (em conjunto, "CRI"), na convocação, organização e realização de Assembleias Gerais de Titulares dos CRI ("AGTs"), a serem convocadas mediante edital, nos termos da Resolução CVM nº 80, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 80"), e dos respectivos Termos de Securitização ("Operação").

2. As AGTs terão por objeto, conforme premissas atualmente conhecidas: (i) no âmbito do CRI Vanguarda I, ratificar e majorar o limite global das Despesas de Gestão e Despesas de Dação atualmente fixado em R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais) para até R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais), com prestação de contas das despesas já incorridas; (ii) esclarecer, para fins de mitigação de contingências trabalhistas, que a Conta Escrow aprovada na AGT de 18 de agosto de 2025 não foi aberta em razão da paralisação das obras pela incorporadora Vanguarda Engenharia Ltda. e da inviabilidade da sua manutenção como construtora; e (iii) deliberar sobre matérias correlatas necessárias à continuidade do plano de recuperação do crédito, conforme ordem do dia a ser definida em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário.

I. ESCOPO DO NOSSO TRABALHO

3. Entendemos que o trabalho a ser desenvolvido por nosso escritório deverá compreender:

- (i) análise da documentação da operação dos CRI Vanguarda I e Vanguarda II (Termos de Securitização, Escrituras de Emissão de CCI, Contratos de Garantia, Escritura de Dação em Pagamento e respectivos aditamentos), no que for estritamente necessário à elaboração das matérias da ordem do dia das AGTs;

- (ii) discussão estratégica com a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da redação da ordem do dia, dos quóruns aplicáveis, do tratamento de eventuais conflitos de interesse de Titulares de CRI partes relacionadas e das soluções propostas para (a) majoração do limite de Despesas de Gestão e Despesas de Dação, (b) prestação de contas das despesas já incorridas e (c) esclarecimento quanto à não abertura da Conta Escrow aprovada na AGT de 18 de agosto de 2025;
- (iii) elaboração das minutas dos Editais de Convocação, das propostas da administração, dos manuais de votação e dos boletins de voto a distância, quando aplicável, observada a Resolução CVM 80 e o disposto nos respectivos Termos de Securitização;
- (iv) elaboração das minutas das Atas das AGTs, incluindo a redação das deliberações, dos considerandos, das declarações sobre conflito de interesses e das ressalvas necessárias à mitigação de riscos de questionamento futuro pelos investidores e/ou em demandas trabalhistas em curso;
- (v) participação remota nas AGTs, prestando esclarecimentos jurídicos aos Titulares de CRI presentes, à Emissora e ao Agente Fiduciário;
- (vi) elaboração e/ou revisão dos documentos de formalização das deliberações aprovadas, incluindo eventuais aditamentos aos Termos de Securitização e demais Documentos da Operação estritamente decorrentes das matérias deliberadas em AGT; e
- (vii) participação em reuniões e conferências telefônicas com a Securitizadora, a Devedora, o agente fiduciário e demais prestadores de serviço da Operação, conforme necessário à condução da AGT e à negociação dos aditamentos contratuais.

II. PREMISSAS

4. Para fins da presente proposta, assumimos que:

- (i) nossos trabalhos limitam-se à realização de até 2 (duas) AGTs (uma para o CRI Vanguarda I e outra para o CRI Vanguarda II), incluindo até 1 (uma) reconvocação para cada AGT em caso de não atingimento do quórum de instalação em primeira convocação;
- (ii) a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão responsáveis pela publicação e disponibilização dos editais de convocação no sistema FundosNet da CVM e nos demais canais previstos nos respectivos Termos de Securitização, bem como pelo envio aos Titulares de CRI;

PINHEIRO NETO
A D V O G A D O S

- (iii) eventuais discussões judiciais ou administrativas envolvendo a Devedora (Vanguarda Engenharia Ltda.), os Empreendimentos, ou os Titulares de CRI (incluindo as reclamações trabalhistas) não estão incluídas no escopo, sendo tratadas, se for o caso, em proposta apartada e por equipe de contencioso especializada;
- (iv) a prestação de contas das Despesas de Gestão e Despesas de Dação já incorridas será preparada pela Emissora, cabendo ao escritório apenas a revisão jurídica da apresentação dessa prestação de contas no âmbito da AGT;
- (v) eventual aditamento à Escritura de Dação em Pagamento celebrada em 19 de agosto de 2025 para inclusão de novas Unidades Sem Restrição, bem como a lavratura de novas escrituras públicas, registros imobiliários, recolhimento de ITBI e providências cartoriais perante as Serventias de Teresina/PI, não estão incluídos no escopo desta proposta;
- (vi) os trabalhos serão concluídos no prazo estimado de até 60 (sessenta) dias contados do início efetivo, considerando os prazos mínimos de antecedência de convocação previstos na Resolução CVM 60 e nos Termos de Securitização;
- (vii) caso o andamento dos trabalhos seja, por qualquer razão, temporariamente interrompido, de modo que (a) o escritório não seja demandado a realizar qualquer trabalho de revisão, elaboração de documentos ou discussão das matérias das AGTs; e (b) o prazo para conclusão, em razão da interrupção temporária, seja superior ao mencionado no item 4 (vii) acima, então os nossos honorários não serão renegociados, exclusivamente, no que tange ao período em que os trabalhos tenham sido interrompidos;
- (viii) nossos honorários-base não compreendem: (a) a elaboração ou revisão de material publicitário, incluindo *back-up*, nem a participação em reuniões ou a resposta a esclarecimentos de potenciais investidores, inclusive *road-show*; (b) análises de cunho tributário; (c) reestruturações societárias, tais como alterações de tipo societário e incorporação de sociedades; (d) regularização imobiliária ou qualquer outro ato necessário à criação ou viabilização do lastro, tais como elaboração de contratos de locação, escritura de direito de superfície ou outros; (e) redação ou revisão de contratos em outros idiomas; (f) qualquer outro trabalho não descrito expressamente no escopo de trabalho acima. Esses escopos, se ocorrerem, serão objeto de cobrança no sistema de horas trabalhadas, podendo ser apresentada proposta apartada de honorários, mediante sua solicitação; e
- (ix) os trabalhos serão realizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem necessidade de deslocamento para outras localidades para realização de reuniões.

PINHEIRO NETO
ADVOGADOS

III. NOSSA EQUIPE

5. **Composição do Escritório.** Pinheiro Neto Advogados tem prestado assessoria em praticamente todas as áreas da prática jurídica desde 1942 e está estruturado para oferecer aos seus clientes assistência completa com relação a todos os aspectos legais de suas atividades. Contamos atualmente com mais de 1000 integrantes, sendo 117 sócios e mais de 450 associados, além de paralegais e profissionais de outras áreas de suporte. Prestamos serviços para mais de 2.000 clientes nacionais e internacionais e temos presença em São Paulo, no Rio de Janeiro, em Brasília, Palo Alto (USA) e Tóquio. O escritório está estruturado por meio de diferentes práticas especializadas nas várias áreas do Direito; cada prática é composta por um ou mais sócios, assistidos por advogados, assistentes e equipe de apoio.

6. **Equipe.** Nossa equipe imobiliária e de financiamento imobiliário é composta de 25 integrantes, sendo 3 sócios, e atua em todas as frentes da indústria, incluindo aquisições, locações, investimentos, financiamentos e ofertas públicas.

7. **Fábio Rocha Pinto e Silva**, sócio de Pinheiro Neto Advogados, coordenará o escopo de trabalho descrito acima e será assistido por um time de associados, estagiários e paralegais da equipe imobiliária, conforme necessário, que possuem conhecimento tanto em mercado de capitais quanto nos aspectos imobiliários inerentes à Operação.

IV. PROPOSTA DE HONORÁRIOS

8. Nossos honorários são tradicionalmente calculados com base no número de horas efetivamente trabalhadas pelos profissionais envolvidos no caso. O custo-hora varia dependendo da especialidade, da experiência e da categoria do profissional. Os parâmetros de valor-hora vigentes durante o ano de 2026 são os seguintes, em cada caso, líquidos de tributos aplicáveis:

Sócios:	R\$ 3.370,00
Consultores:	R\$ 2.790,00
Associados Seniores:	R\$ 2.170,00 a R\$ 2.550,00
Associados Plenos:	R\$ 1.660,00 a R\$ 1.930,00
Associados Juniores:	R\$ 1.350,00 a R\$ 1.530,00
Assistentes, Auxiliares Jurídicos e Estagiários:	R\$ 740,00 a R\$ 1.100,00

9. Não obstante, nos termos do escopo acima apresentado e considerando nossa experiência em operações semelhantes, para a realização dos trabalhos descritos nesta proposta, conforme escopo previsto na Seção I acima e demais premissas, propomos o valor de honorários fixo de **R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)**, líquidos de todos os tributos aplicáveis.

V. SERVIÇOS ADICIONAIS

10. Caso ocorra alguma alteração no escopo do trabalho descrito na Seção I, os trabalhos adicionais serão cobrados por hora, de acordo com a tabela de honorários vigente e publicada. Por exemplo, constituem alterações de escopo: a inclusão de matérias adicionais na ordem do dia das AGTs não previstas no item 2 acima; a necessidade de assessoria em AGT de outro CRI; a realização de auditoria legal complementar dos Documentos da Operação; ou a elaboração de novos contratos de garantia.

11. Todos os trabalhos realizados **após a formalização das deliberações das AGTs ou após excedido o prazo de 60 (sessenta) dias** previsto no item 4 (vii) acima - o que ocorrer primeiro -, inclusive eventuais aditamentos contratuais, serão objeto de cobrança adicional pelo sistema de horas, conforme a tabela vigente, podendo ser objeto de contratação específica.

12. Nossos honorários não incluem eventuais despesas necessárias à prestação dos nossos serviços, que deverão ser reembolsadas separadamente.

13. As Condições Gerais previstas no Anexo I refletem a política geral de contratação de nosso escritório e são parte integrante desta proposta de honorários.

VI. PRAZO DE PAGAMENTO

14. Os honorários deverão ser pagos à vista, ao final dos trabalhos (na data de formalização da última ata de AGT) ou ao término do prazo de 60 (sessenta) dias previsto no item 4 (vii) acima, o que ocorrer primeiro, em moeda corrente nacional, acrescidos do valor dos tributos incidentes (*gross-up*), de forma que o valor líquido a ser recebido por nosso escritório seja o indicado na Seção IV acima.

15. Os honorários serão devidos mesmo em caso de não realização das AGTs por decisão da Emissora, no prazo de 30 (trinta) dias após a comunicação quanto à interrupção dos trabalhos, sempre observado o prazo máximo de pagamento correspondente ao prazo final previsto no item 4 acima. Caso, na data de interrupção dos trabalhos, os honorários incorridos, pelo sistema de horas, sejam inferiores ao valor fixo estabelecido na Seção IV,8 serão cobradas apenas as horas efetivamente incorridas.

* * *

Agradecemos mais uma vez a oportunidade de poder contar com o seu interesse em contratar nossos serviços e enfatizamos que é grande o nosso interesse em auxiliá-los nos assuntos acima.

Permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.