

TERMO ADITIVO

AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

DE GERENCIAMENTO TÉCNICO DE OBRAS

TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

DE GERENCIAMENTO TÉCNICO DE OBRAS

Pelo presente instrumento, de um lado, como **CONTRATANTE**, o **Condomínio Edifício Maria José**, CNPJ/MF 54.961.016/0001-90, neste ato representado por seu Síndico, **JS Consultoria Ltda**, representada por seu titular Jorge Sadayoshi Ogawa, e de outro lado, como **CONTRATADA**, a empresa **Rocalb Engenharia e Construções Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.299.304/0001-03, neste ato representada por **Eduardo Luís Rodrigues Caldas Barnabé**, portador do RG nº 15.584.392-8 e inscrito no CPF nº 205.424.318-31, resolvem celebrar o presente **Termo Aditivo** ao contrato firmado em **02 de agosto de 2023**, nos seguintes termos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO ADITIVO

O presente Termo Aditivo tem por objeto o ajuste do valor mensal dos honorários técnicos da CONTRATADA e a implementação de cronograma físico das obras do Retrofit do Edifício Maria José, com o objetivo de alinhar os pagamentos à efetiva execução dos serviços contratados, promovendo maior equilíbrio entre as entregas e as obrigações financeiras da CONTRATANTE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA ENTREGA DOS SERVIÇOS

2.1 O acompanhamento do cronograma do retrofit será realizado em **reuniões presenciais ou virtuais a cada 10 (dez) dias** com o Síndico, precedidas de relatório de evolução dos serviços, por e-mail. Mensalmente será apresentado um relatório por e-mail ao Conselho do Condomínio.

2.2 O eventual **descumprimento do novo cronograma físico, por responsabilidade da CONTRATADA**, ou a sua **ausência nas reuniões** implicará na retenção de pagamentos e prorrogação automática das parcelas subsequentes pelos mesmos prazos de atraso.

2.3 O cronograma será apresentado em forma de gráfico de Gantt, com detalhes que permita acompanhar as etapas obras do retrofit por andar ou hall.

2.4 No caso do cronograma do retrofit externo, o cronograma abrangerá o gerenciamento dos serviços cuja responsabilidade de execução é do arquiteto e projetos complementares até a entrega do projeto executivo para apresentação à Assembleia Geral.

2.5 O cronograma de execução das obras do retrofit externo será formulado e aprovado pelas principais partes envolvidas no projeto: CONTRATADA, ARQUITETO e CONTRATANTE, validadas em comum acordo pelas partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS PARCELAS DE SERVIÇOS SUSPENSAS

3.1 Os pagamentos referentes a **março e abril de 2025**, foram suspensos por atraso no cronograma de obras apresentado em 18/11/24, e serão retomadas com a assinatura deste Termo e apresentação de novo cronograma para:

- Retrofit Interno (andares e recepção)
- Retrofit Externo (parte sob gestão da CONTRATADA)

3.2 As Notas Fiscais retidas serão pagas respectivamente em: **NFS 69**, na assinatura deste TA; **NFS 70**, no término do 5º andar (previsto para 30.05), a **NFS 72**, no término do andar seguinte (previsto para 06.06), sobre as quais, não incidirão multas ou quaisquer encargos à CONTRATANTE.

3.3 Valores fixos:

- R\$ 15.000,00 durante a execução das obras do retrofit interno e antes de iniciadas a execução das obras do retrofit externo.
 - R\$ 20.833,00 a partir da execução das obras do retrofit externo, ocasião em que a planilha de pagamentos será ajustada a esse cronograma financeiro.
-

CLÁUSULA QUARTA – DAS PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO

4.1 Considerando que a CONTRATANTE que: (i) até o dia 28 de abril de 2025, não haviam sido iniciadas as obras do retrofit interno e externo; (ii) pagou à CONTRATADA os meses de competência agosto de 2023 a janeiro de 2025 (vide anexo), dezoito parcelas que totalizam **R\$ 369.161,00** (trezentos e sessenta e nove mil, cento e sessenta e um reais), equivalentes a **57,45%** do total do contrato, faltando do total do contrato **parcelas vincendas que somam R\$ 273.365,04** (duzentos e setenta e três mil, trezentos e sessenta e cinco reais e quatro centavos); (iii) as PARTES **repactuam em comum acordo**, por meio deste instrumento, as condições descritas nas cláusulas **4.2 a 4.8** (quatro dois a quatro oito) seguintes.

Durante a execução da obra:

4.2 Atrasos superiores a 7 dias (retrofit interno) e 20 dias (retrofit externo) por culpa da CONTRATADA: multa de **10%** sobre a parcela mensal, descontada da respectiva parcela ou da seguinte.

4.3 Considera-se atrasos decorrentes de culpa exclusiva do gestor da obra situações como:

1. **Falta de Planejamento Adequado:** Se o gestor não elaborar um cronograma realista e detalhado, considerando todas as etapas e possíveis imprevistos.
2. **Falta de Supervisão e Logística:** se o gestor não acompanhar o progresso da obra regularmente para identificar e resolver os problemas rapidamente ou se houver falhas na logística que garantiria a equipe, os materiais e equipamentos no momento certo, quando isso for de sua responsabilidade.
3. **Decisões Tardias ou Ineficientes:** Tomar decisões importantes de forma tardia ou ineficiente.
4. **Falta de Comunicação:** Problemas de comunicação entre o gestor, condôminos, fornecedores e a equipe de obra podem levar a mal-entendidos e atrasos na execução das tarefas.
5. **Incapacidade de se antecipar e Resolver Conflitos:** Se o gestor não se antecipar para resolver problemas com prestadores de serviços e fornecedores ou condôminos de maneira eficaz.

Após o pagamento total das parcelas vincendas:

4.4 A CONTRATADA seguirá obrigada a prestar os serviços. O descumprimento após notificação (e-mail e WhatsApp) resultará em multa de **30% sobre as parcelas vincendas**.

4.5 Valor total das parcelas vincendas: **R\$ 273.365,04**

4.6 Multa de **30%** sobre as parcelas vincendas: **R\$ 82.009,51** (oitenta e dois mil, nove reais e cinquenta e um centavos).

4.7 Juros de 1% ao mês + correção monetária (INCC), base 100 = maio/2025.

4.8 Isenção de multa nos casos comprovados de:

- Doença ou morte do titular da CONTRATADA.
- Força maior.
- Culpa de fornecedor

(mas a multa passa a valer após cessação do impedimento)

CLÁUSULA QUINTA – DA VALIDADE DO INSTRUMENTO E EXECUÇÃO

5.1 Em caso de inadimplemento das obrigações previstas neste Termo Aditivo, o presente instrumento **terá validade como título executivo extrajudicial**, conforme disposto no artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, autorizando a CONTRATANTE a executar o saldo devedor total acrescido de multas,

correção monetária e juros aqui previstos.

CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 Permanecem inalteradas as cláusulas do contrato original que não colidirem com este Aditivo.

6.2 Este instrumento é celebrado exclusivamente de forma eletrônica, por meio de assinatura eletrônica avançada das PARTES (conforme definido no art. 4º, II, da Lei 14.063/2020, para os fins do art. 5º, §1º, II, c, da mesma lei).

São Paulo, 20 de maio de 2025.

CONTRATANTE

CONTRATADA

**CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA
JOSÉ**

JS CONSULTORIA LTDA.
Jorge Sadayoshi Ogawa

**ROCALB ENGENHARIA E
CONSTRUÇÕES LTDA**

Eduardo Luís Rodrigues Caldas Barnabé

Testemunhas:

1. Nome: Gabriel Monteiro Nunes

CPF: 370.755.538-01

2. Nome: Aônio Genícolo Vieira

CPF: 998.212.068-91

3. Nome: Paulo Roberto Pereira

CPF: 011.163.538-14

ANEXO 1

DEMONSTRATIVO DAS PARCELAS PAGAS E VINCENDAS

RELAÇÃO DOS PAGAMENTOS À ROCLB PELO GERENCIAMENTO DA OBRA							
PARCELA	MÊS COMPETÊNCIA	NFS		DATA PGTO		VALOR R\$	%
1	ago/23	NF 37		13/09/2023		20.833,00	
2	set/23	NF 38		18/10/2023		20.833,00	
3	out/23	NF 40		16/11/2023		20.833,00	
4	nov/23	NF 41		08/12/2023		20.833,00	
5	dez/23	NF 42		19/01/2024		20.833,00	
6	jan/24	NF 44		19/02/2024		20.833,00	
7	fev/24	NF 47		18/03/2024		20.833,00	
8	mar/24	NF 48		09/04/2024		20.833,00	
9	abr/24	NF 49		10/05/2024		20.833,00	
10	mai/24	NF 52		10/06/2024		20.833,00	
11	jun/24	NF 53		17/07/2024		20.833,00	
12	jul/24	NF 55		12/08/2024		20.833,00	
13	ago/24	NF 57		11/09/2024		20.833,00	
14	set/24	NF 58		18/10/2024		20.833,00	
15	out/24	NF 60		12/11/2024		20.833,00	
16	nov/24	NF 62		10/12/2024		20.833,00	
17	dez/24	NF 65		14/01/2025		20.833,00	
18	jan/25	NF 67		24/02/2024		15.000,00	
	TOTAL PAGO ATÉ JAN-25					369.161,00	57,45%
19	fev/25	NF 69				15.000,00	
20	mar/25	NF 70				15.000,00	
21	abr/25	NF 72				15.000,00	
22	mai/25					15.000,00	
23	jun/25					15.000,00	
24	jul/25					15.000,00	
25	ago/25					15.000,00	
26	set/25					20.833,00	
27	out/25					20.833,00	
28	nov/25					20.833,00	
29	dez/25					20.833,00	
30	jan/26					20.833,00	
31	fev/26					20.833,00	
32	mar/26					20.833,00	
33	abr/26					20.833,00	
34	mai/26					1.701,04	
	PARCELAS VINCENDAS a partir de fev-25					273.365,04	42,55%
	TOTAL					642.526,04	100,00%
Nota: os valores a partir de agosto/25 são estimados e podem mudar, a depender do início do retrofit externo.							
	RESUMO						
	VALOR ORIGINAL DO CONTRATO					625.000,00	
A	(-) PAGAMENTOS ATÉ JULHO/24			20833	12	- 249.996,00	
	SALDO EM JULHO/24					375.004,00	
	INCC AGO-23 A JUL-24					1,0467356	
B	SALDO CORRIGIDO A PAGAR A PARTIR DE AGO-24					392.530,04	
(A + B)	TOTAL DO CONTRATO CORRIGIDO					642.526,04	
	(-) PAGTOS ATÉ JAN-25					- 369.161,00	
	PARCELAS VINCENDAS A PARTIR DE MARÇO/25					273.365,04	
	MULTA BASE PARA O CONTRATO 30%					82.009,51	

ANEXO 2

RETROFIT

CONDOMINIO EDIFICIO MARIA JOSÉ

Gestor: ROCALB

Engenharia e

início do projeto:

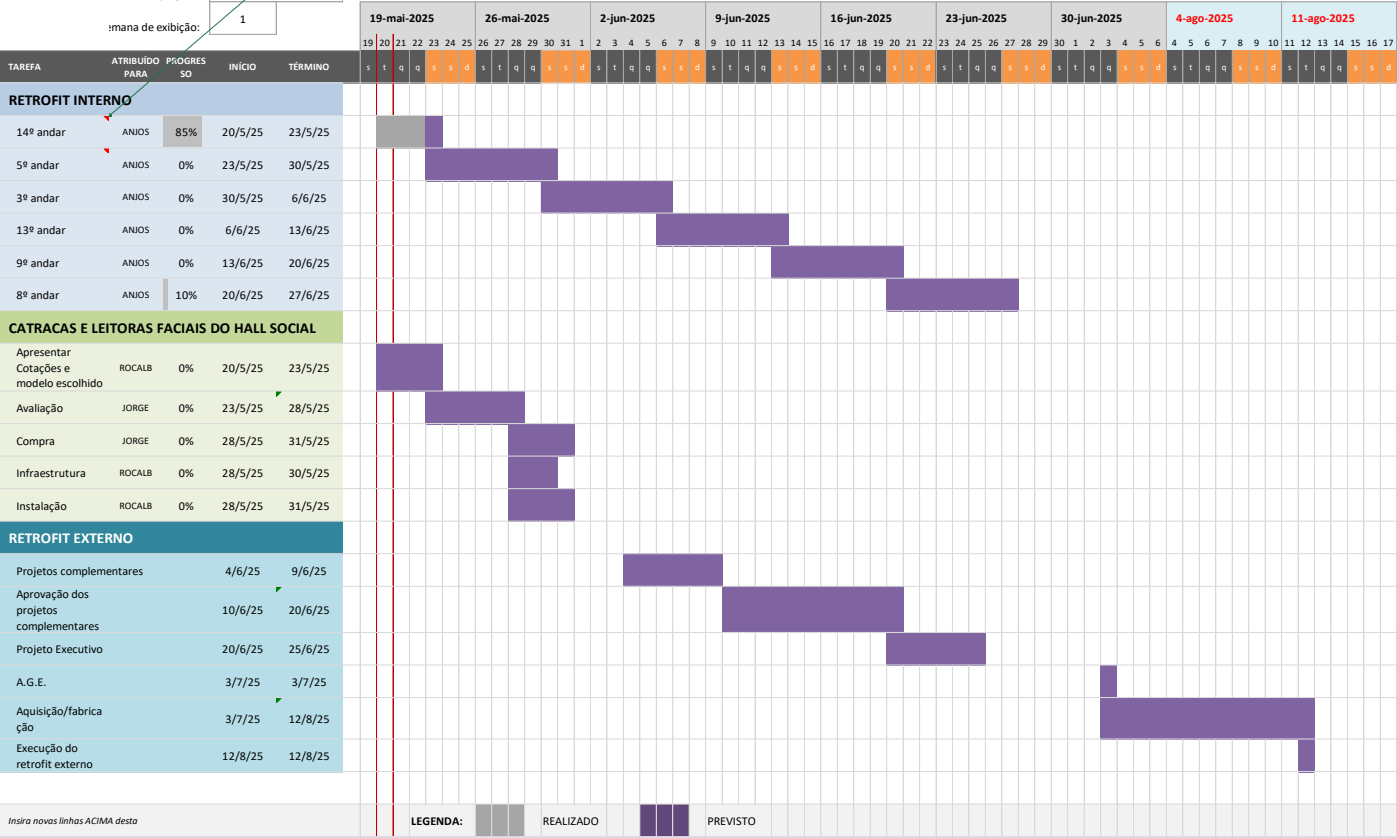
ter, 20/05/2025

mana de exibição:

1

Faltam: luminárias,
granilite da escada,
trocar guarnições dos
elevadores; reavaliar
cor das paredes dos

Vertex42.com
Templates/simple-gantt-chart.html



RETROFIT INTERNO: após o protótipo do 14º andar, conclui-se que uma semana é um prazo mais que razoável para execução; CATRACAS: Rocalb já possui todos os detalhes; RETROFIT EXTERNO: Compete à ROCALB exercer todos os esforços e a logística para que as etapas se cumpram no prazo solicitado.

2025-05-20 - Termo Aditivo Contrato Gerenciamento Retrofit Maria José .pdf

Documento número #0bb7875a-2418-4248-9dcf-edb879bc77c4

Hash do documento original (SHA256): 57cab8e40016a378aa424efd3fb67df7a6859f6445e6c008677ff5e7717c1d91

Assinaturas

- ✓ **Paulo Roberto Pereira**
CPF: 011.163.538-14
Assinou como testemunha em 21 mai 2025 às 11:52:26
- ✓ **Aonio Genicolo Vieira**
CPF: 998.212.068-91
Assinou como testemunha em 22 mai 2025 às 08:38:28
- ✓ **Jorge Sadayoshi Ogawa**
CPF: 882.790.818-87
Assinou em 20 mai 2025 às 17:37:34
- ✓ **Jorge Sadayoshi Ogawa**
CPF: 882.790.818-87
Assinou como contratante em 20 mai 2025 às 17:37:34
- ✓ **Eduardo Luís Rodrigues Caldas Barnabé**
CPF: 205.424.318-31
Assinou como contratada em 20 mai 2025 às 18:12:41
- ✓ **Gabriel Monteiro Nunes**
CPF: 370.755.538-01
Assinou como testemunha em 21 mai 2025 às 19:40:16

Log

- 20 mai 2025, 17:26:20 Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc criou este documento número 0bb7875a-2418-4248-9dcf-edb879bc77c4. Data limite para assinatura do documento: 19 de junho de 2025 (17:26). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

20 mai 2025, 17:36:50	Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc adicionou à Lista de Assinatura: perfil@perfilcontabil.com.br para assinar, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Jorge Sadayoshi Ogawa e CPF 882.790.818-87.
20 mai 2025, 17:36:50	Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc adicionou à Lista de Assinatura: perfil@perfilcontabil.com.br para assinar como contratante, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Jorge Sadayoshi Ogawa e CPF 882.790.818-87.
20 mai 2025, 17:36:50	Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc adicionou à Lista de Assinatura: eduardo@rocalb.com.br para assinar como contratada, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Eduardo Luís Rodrigues Caldas Barnabé e CPF 205.424.318-31.
20 mai 2025, 17:36:50	Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc adicionou à Lista de Assinatura: Gabriel@ccab.org.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Gabriel Monteiro Nunes.
20 mai 2025, 17:36:50	Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc adicionou à Lista de Assinatura: aonio@aoniovieira.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Aonio Genicolo Vieira.
20 mai 2025, 17:36:50	Operador com email perfil@perfilcontabil.com.br na Conta 3b69fc35-9d2c-467b-bc8c-e296f36a08dc adicionou à Lista de Assinatura: paulo@antena1.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Paulo Roberto Pereira.
20 mai 2025, 17:37:34	Jorge Sadayoshi Ogawa assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail perfil@perfilcontabil.com.br. CPF informado: 882.790.818-87. IP: 200.158.220.240. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5687124 e longitude -46.646676. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1212.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
20 mai 2025, 17:37:34	Jorge Sadayoshi Ogawa assinou como contratante. Pontos de autenticação: Token via E-mail perfil@perfilcontabil.com.br. CPF informado: 882.790.818-87. IP: 200.158.220.240. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5687124 e longitude -46.646676. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.1212.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

20 mai 2025, 18:12:41	Eduardo Luís Rodrigues Caldas Barnabé assinou como contratada. Pontos de autenticação: Token via E-mail eduardo@rocalb.com.br. CPF informado: 205.424.318-31. IP: 187.34.8.79. Componente de assinatura versão 1.1212.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
21 mai 2025, 11:52:26	Paulo Roberto Pereira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail paulo@antena1.com.br. CPF informado: 011.163.538-14. IP: 191.205.249.20. Componente de assinatura versão 1.1213.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
21 mai 2025, 19:40:16	Gabriel Monteiro Nunes assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail Gabriel@ccab.org.br. CPF informado: 370.755.538-01. IP: 189.34.199.202. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.61407244464933 e longitude -45.38810445725331. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1213.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
22 mai 2025, 08:38:28	Aonio Genicolo Vieira assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail aonio@aoniovieira.com.br. CPF informado: 998.212.068-91. IP: 179.111.204.199. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6301 e longitude -46.6378. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1213.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
22 mai 2025, 08:38:30	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 0bb7875a-2418-4248-9dcf-edb879bc77c4.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 0bb7875a-2418-4248-9dcf-edb879bc77c4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.