



## CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES)

Pelo presente CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES), as partes abaixo mencionadas e qualificadas, ajustam e contratam, em caráter irrevogável e irretratável, o presente Contrato de Compra e Venda de fração de unidade imobiliária, não comportando, portanto, arrependimento de qualquer dos contratantes, que assim renunciam expressamente a essa faculdade, prevista no artigo 420 do Código Civil, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES:

A empresa **GTR HOTÉIS E RESORT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.966.397/0001-00, com sede à Av. das Hortênsias, número 3.500, Sala 06, Bairro Avenida Central, GRAMADO-RS, CEP. 95670-000, com Contrato Social de Constituição da empresa, arquivado na Junta Comercial do Estado de Rio Grande do Sul sob o N.I.R.E. nº 4320724994-1, por despacho em 23/09/2014, neste ato representada por MAURO ALEXANDRE SILVA DA SILVA, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº 3053716415-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 623.958.740-00, residente e domiciliado em Taquara/RS, e ALEX SANDRO CAVALEIRO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RS sob nº 52221, inscrito no CPF sob nº 570.111.920-34, residente e domiciliado na cidade de Canela/RS, conforme PROCURAÇÃO PÚBLICA Nº 25.572-031, doravante denominado PROMITENTE VENDEDOR, vende através do:

Contrato:	GTR05543	Fração Ideal:	B-104- CPJ	Data da Venda:	04/07/2016
-----------	----------	---------------	------------	----------------	------------

#### Para:

Comprador 1: <del>VALQUIRIA DE BRUM NASCIMENTO</del>	Nacionalidade: <del>E</del>		
Estado Civil: <del>casada</del>	Data Nasc: <del>07/03/1966</del>		
RG nº: <del>4046806424</del>	CPF: <del>0</del>		
e-mail: <del>VALQUIRIA@GMAIL.COM</del>	Profissão: <del>Assistente</del>		
Comprador 2:	Nacionalidade: <del>BRASILEIRO</del>		
Estado Civil: <del>casado</del>	Data Nasc.:		
RG nº:	CPF:		
e-mail:	Profissão:		
Endereço: <del>ROA BRUGUAI, N. 19</del>	Complemento:		
Bairro: <del>C</del>	CEP: <del>96999-000</del>	Cidade: <del>PORTO XAVIER</del>	Estado: <del>RS</del>
Telefone Res.: ( ) -	Telefone Com.: ( ) -	Telefone Cel.: <del>(51) 9110-1111</del>	

doravante denominado PROMITENTE COMPRADOR.

### DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, OBJETO DO PRESENTE CONTRATO:

Empreendimento: Gramado Termas Resort Spa			
Endereço: Estrada Municipal Linha Ávila, Bairro Carazal, Gramado-RS, CEP 95.670-000			
Edifício: Gramado Termas Resort Spa	Bloco: B	Pavimento: 1	Unidade Autônoma: 104-CPJ
Tipo UA: 1 Quarto(s)	Área Privativa UA: 27,98 m <sup>2</sup>	Área Comum UA: 54,53 m <sup>2</sup>	
Área Total UA: 82,51 m <sup>2</sup>	Produto: CLASSIC PRATA		
Fração Ideal Indivisível de: 3,846%	Correspondente a (1/26) da Unidade Autônoma.		
Previsão de Entrega: 31 de dezembro de 2016.			

**DADOS COMPLEMENTARES SOBRE A PROMOÇÃO DA VENDA:**Promotor de Marketing: **DENER CLEMENTE CHRISTE**Promotores de Vendas: **MATHEUS OLIVEIRA CORREA**Fechador: **NICOLAS ALVES BORTOLI**

Brindes:

1 P-Vale Compras Cav Store (V)

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E ÍNDICE DE REAJUSTE:**

**I – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO:** O preço certo e ajustado para o pagamento A VISTA da Fração Ideal Indivisível, especificada acima, é de 27.950,00, sendo que o PROMITENTE COMPRADOR pagará R\$ 2.154,00 (Dois Mil e Cento e Cinquenta e Quatro Reais) e que o PROMITENTE COMPRADOR pagará ainda R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) em parcelas intermediárias periódicas.

Entrada (Sinal/Princípio pagamento)				
DATA	TIPO RECEB.	PARCELA(S) MENSAIS	VALOR	TOTAL
05/07/2015	MASTERCARD DEB	Entrada 001 1/1	R\$ 359,00	R\$ 359,00
05/08/2015	BOLETO	Entrada 002	R\$ 359,00	R\$ 359,00
05/09/2015	BOLETO	Entrada 003	R\$ 359,00	R\$ 359,00
05/10/2015	BOLETO	Entrada 004	R\$ 359,00	R\$ 359,00
05/11/2015	BOLETO	Entrada 005	R\$ 359,00	R\$ 359,00
05/12/2015	BOLETO	Entrada 006	R\$ 359,00	R\$ 359,00
<b>TOTAL</b>				<b>2.154,00</b>

Parcelas Intermediárias Periódicas				
DATA	TIPO RECEB.	PARCELA(S) MENSAIS	VALOR	TOTAL
10/12/2016	BOLETO	Intermediária 001	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
10/12/2017	BOLETO	Intermediária 002	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
10/12/2018	BOLETO	Intermediária 003	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
10/12/2019	BOLETO	Intermediária 004	R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00
<b>TOTAL</b>				<b>10.000,00</b>

e o saldo remanescente de R\$ 15.796,00 (Quinze Mil e Setecentos e Noventa e Seis Reais) será pago em 44 Quarenta e Quatro PARCELAS REAJUSTÁVEIS MONETARIAMENTE, no valor presente de 359,00 (Trezentos e Cinquenta e Nove Reais), através de BOLETO, vencendo a primeira no dia 05/01/2016 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes e consecutivos, vencendo a última no dia 05/08/2019.

Enquanto 2% do valor total deste contrato não for integralizado, ele será considerado nulo de todos os direitos e deveres acordados.



## II – ÍNDICE DE REAJUSTE E FORMA DE APLICAÇÃO:

Por pacto entre as partes fica acordado que todas as parcelas do saldo serão pagas pelo PROMITENTE COMPRADOR com recursos próprios e com incidência de reajuste mensal, de acordo com o artigo 46 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, tomando-se por base a variação acumulada do indexador eleito até a quitação final das mesmas, visando assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, estabelecendo-se, para tanto, o que segue, como forma de evitar o enriquecimento ou empobrecimento indevido de uma ou de outra parte aqui contratante.

1 - **ÍNDICE DE REAJUSTE ATÉ A ENTREGA DO IMÓVEL – INCC-DI** – Índice Nacional de Custo da Construção– Disponibilidade Interna (ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo), calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

a) As parcelas do saldo serão reajustadas pelo INCC-DI, de acordo com a variação ocorrida entre o índice-base, do segundo mês anterior ao mês da venda e o índice-reajuste correspondente ao segundo mês anterior ao vencimento de cada parcela.

b) Na hipótese de não ter sido divulgado o índice convencionado para o reajustamento monetário das prestações até a data do vencimento ou do efetivo pagamento de qualquer delas, será utilizado para esse fim o último índice disponível e procedendo-se o correspondente acerto, para mais ou para menos, quando o mesmo for conhecido. É cobrável imediatamente a diferença pelo credor, como dívida líquida, certa e exigível;

2 - **ÍNDICE DE REAJUSTE APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL - IGPM** (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO) + 0,945% ao mês – Após a entrega efetiva do imóvel as parcelas serão atualizadas pelo IGPM (ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base aquele referente aos dois meses anteriores à data da entrega e/ou disponibilização das chaves, e como índice-reajuste o correspondente aos dois meses anteriores ao do efetivo pagamento da prestação, acrescidas de taxa de juros de 0,945% (zero virgula novecentos e quarenta e cinco por cento) ao mês.

Fica também definido, desde já, que a atualização monetária do saldo e das parcelas do preço constituem condição contratual por ser essencial à preservação do preço de venda da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, ficando, desta maneira, ajustado que o preço, o saldo devedor e as parcelas não admitem desindexação ou deflação, a qualquer título, sendo a indexação plena do saldo devedor e das parcelas condição contratual com o objetivo de compensar a corrosão inflacionária do poder de compra do preço e das prestações do seu pagamento.

## III – PAGAMENTO DO PREÇO:

1 – O preço a vista contratado para o presente negócio de compra e venda é aquele pactuado acima, que o PROMITENTE COMPRADOR se obriga a pagar ao PROMITENTE VENDEDOR, da forma convencionada.

2 - Todos os pagamentos das parcelas do preço contratado deverão ser feitos pelo PROMITENTE COMPRADOR na forma acima estipulada, sendo vedada qualquer outra forma de pagamento, as quais não serão consideradas como cumprimento da obrigação, salvo quanto tiver o consentimento prévio e expresso do PROMITENTE VENDEDOR.

3 - As parcelas reajustáveis serão liquidadas simultaneamente com as diferenças relativas ao reajuste a elas vinculado, o qual constitui obrigação líquida e certa.

4 - Todas as parcelas serão pagas no escritório do PROMITENTE VENDEDOR nesta cidade, ou onde e a quem for indicada.

5 - Se o PROMITENTE COMPRADOR desejar pagar antecipadamente quaisquer parcelas do preço será observado o seguinte:

- a) a antecipação somente será feita sobre as últimas parcelas vincendas;
- b) o valor da parcela deverá ser acrescido de atualização monetária "pro rata die", conforme o índice pactuado entre as partes, até a data do efetivo pagamento.

6 - Caso não sejam pagas em seus vencimentos as parcelas ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a reajuste "pro rata die" do índice pactuado e vigente no mês de pagamento, multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito atualizado e juros moratórios e remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano.

7 - Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente compromisso for efetuado pelo PROMITENTE COMPRADOR através de cheque ou Ordem de Pagamento (DOC/TED), este pagamento somente será considerado quitado após a sua compensação. Se, por qualquer motivo, seja de que natureza for, houver dificuldade na compensação do cheque ou DOC/TED, as consequências serão suportadas exclusivamente pelo PROMITENTE COMPRADOR, considerando-se como atraso o intervalo verificado entre o vencimento da dívida e a data em que o cheque ou DOC/TED for efetivamente compensado, sujeitando-se o PROMITENTE COMPRADOR, ao pagamento de juros, multa e demais penalidades previstas neste Instrumento, assim como o reembolso das despesas decorrentes de tal fato.

8 - É de direito o PROMITENTE VENDEDOR exigir em qualquer época a prova do correto pagamento de uma obrigação, ficando o PROMITENTE COMPRADOR, desde agora, a tanto obrigado.

9 - O eventual recebimento feito fora dos prazos estabelecidos, sejam a que títulos forem, constituirão mera tolerância "ad libitum" dos respectivos credores e não prejudicarão quaisquer das cláusulas deste contrato e nem importarão em novação ou renúncia, mesmo tácita, de direitos neste especificados.

10 - O PROMITENTE VENDEDOR utiliza-se do Sistema de Cobrança Registrada, sendo que este Sistema tem preferência com relação a quaisquer outros de que se utilize. O fato de aceitar ou se utilizar a qualquer momento de outro sistema de cobrança que não o de Cobrança Registrada, não exime ou invalida daí por diante o retorno ou a opção de qualquer tipo de cobrança por ela escolhida. O PROMITENTE COMPRADOR declara-se ciente e que se trata de condição irrenunciável.

11 - O PROMITENTE COMPRADOR neste ato, também se declara ciente de que em havendo optado pelo uso do sistema DDA (DÉBITO DIRETO AUTORIZADO) em qualquer de suas contas bancárias, os boletos de cobrança não serão enviados pelo correio e sim disponibilizados eletronicamente no Banco onde tenha feito a opção de pagamento.

12 - Para garantia de seu crédito, o PROMITENTE VENDEDOR poderá emitir a qualquer tempo, Notas Promissórias, em caráter "pro solvendo", representativas do saldo devedor, uma para cada parcela vincenda, que continuarão sendo atualizadas monetariamente com base nos índices fixados neste instrumento, e que o PROMITENTE COMPRADOR e seu cônjuge, se houver, se obrigam a assinar, assim que o PROMITENTE VENDEDOR lhe comunicar sobre a eventual emissão das notas promissórias, sob pena de, não o fazendo, incorrer nas penalidades previstas na Cláusula Sexta deste contrato.

13 - O valor referido nos itens "Pagamento da Entrada (Princípio/Sinal Pagamento)" e "Pagamento das Parcelas Intermediárias Periódicas", acima citados, será pago pelo PROMITENTE COMPRADOR ao PROMITENTE VENDEDOR, em moeda corrente nacional, em amortizações constantes, conforme ali consignado. Por outro lado, o saldo remanescente e o valor das parcelas reajustáveis, em face do disposto no artigo 46 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, serão reajustados mensalmente, com base na variação do índice pactuado entre as partes como o adequado a presente transação, conforme exposto abaixo.

14 - A vigência e a eficácia da contratação objetivada pelo presente instrumento, ficam condicionadas ao efetivo e integral desconto e recebimento dos Cheques, Cartões e DOC's/TED's representativos do sinal e princípio de pagamento, operando-se a constatação da imediata nulidade do presente instrumento, caso os referidos documentos de crédito não sejam pagos por qualquer motivo de compensação bancária.

**Parágrafo primeiro:** Todo e qualquer valor pago fora da data estipulada, sofrerá automaticamente os efeitos da mora, nos termos contratuais.

**Parágrafo segundo:** Quando o PROMITENTE COMPRADOR optar por realizar o pagamento através de TED (Transferência Eletrônica Disponível), DOC, emissão de cheque ou qualquer outra forma que não importe em recebimento imediato do valor pela PROMITENTE VENDEDORA, caso o referido valor não seja recebido no prazo de 48h após a assinatura do contrato, fica facultado à PROMITENTE VENDEDORA rescindir, independentemente de qualquer notificação, o presente instrumento.

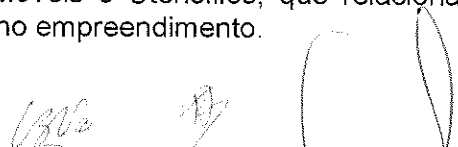
15 - Não se incluem no preço convencionado para o presente negócio, quaisquer novos tributos federais, estaduais ou municipais que venham a ser instituídos, assim como a futura especificação e instituição do condomínio, ainda que atribuídos ao PROMITENTE VENDEDOR, os quais serão devidamente atualizados pelos índices eleitos neste instrumento e rateados para serem pagos pelos adquirentes na data da expedição do "habite-se", obedecida a proporção da fração ideal de terreno de cada unidade e a fração ideal indivisível representativa de cada fração.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO:**

Pelo presente contrato e na melhor forma de direito o PROMITENTE VENDEDOR e o PROMITENTE COMPRADOR, já qualificados na Cláusula Primeira, concordam em vender e comprar respectivamente 01 (uma) fração (a Fração Ideal Indivisível) do imóvel descrito e caracterizado no quadro "DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL - OBJETO DO PRESENTE CONTRATO" na página 1 deste contrato, completamente mobiliado em suas áreas comuns e privadas, conforme especificações, pelo Sistema de Multipropriedade de Imóvel com Direito de Uso em Tempo Compartilhado, conforme o disposto nas Cláusulas do presente instrumento, transmitindo-lhe, desde já, toda posse, domínio, direito e ação, que aqui vinha exercendo, para que da mesma o PROMITENTE COMPRADOR possa usar, gozar e livremente dispor como sua, que fica sendo de hoje em diante, por força deste, nos termos da Incorporação abaixo citada e suas posteriores modificações devidamente registradas, da minuta da Convenção, do Regimento Interno, do Regulamento de Uso e demais instrumentos que as partes declaram conhecer e concordar, prometendo O PROMITENTE VENDEDOR por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direito na forma da lei.

A referida unidade imobiliária autônoma é agora prometida em compra e venda "ad corpus", isto é, como coisa certa e determinada, sendo meramente enunciativa a referência às dimensões, ficando assim convencionada que não haverá repercussão de espécie alguma, seja jurídica, econômica ou financeira, por diferença de até 1/20, para mais ou para menos, nas dimensões das citadas unidades habitacionais autônomas e de suas correspondentes frações ideais de terreno, em consonância com o dispositivo no § 3º do artigo 500 do Código Civil.

**Parágrafo primeiro:** As áreas comuns do empreendimento, bem como, as unidades comercializadas no sistema frações, serão entregues mobiliadas e equipadas, de acordo com as especificações constantes no Memorial Descritivo dos Móveis e Utensílios, que relacionam os mobiliários, equipamentos e utensílios a serem utilizados no empreendimento.





**Parágrafo segundo:** As áreas comerciais autônomas, não integrantes do sistema de multipropriedade, serão mobiliadas e equipadas pelos seus proprietários, de acordo com sua utilização, cabendo aos titulares de unidades comerciais adequá-las ao padrão de qualidade exigido pela Administração do Empreendimento.

#### CLÁUSULA QUARTA – DA TITULARIDADE DO EMPREENDIMENTO E DA INCORPORAÇÃO:

O PROMITENTE VENDEDOR é senhor e legítimo possuidor de UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como fração 2, com a área superficial de quarenta e nove mil e novecentos metros quadrados (49.900,00m<sup>2</sup>), localizada no lugar denominado “Carazal”, zona rural deste município de Gramado-RS, conforme matrícula nº 30.237, livro nº 2 - Registro Geral, Folha 1, do Registro de Imóveis da Comarca de GRAMADO, Estado do Rio Grande do Sul. Imóvel esse que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos. Sobre o mesmo está sendo construído o **GRAMADO TERMAS RESORT SPA**, cuja especificação, descrição e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação nos termos da lei nº 4.591 de 16/12/64 e registrado no cartório de Registro de Imóveis da comarca de GRAMADO-RS, sob o nº R.3-30.237, livro nº 2 - Registro Geral, Folha 1, em 12/11/2014.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS E ALOCAÇÃO DE RECURSOS

1 - É assegurado ao PROMITENTE COMPRADOR, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 52 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), o pagamento total ou parcial do saldo devedor em aberto, respeitados os critérios de reajustes previstos neste contrato e na hipótese de o PROMITENTE COMPRADOR desejar pagar por antecipação quaisquer parcelas do preço, será observado o seguinte:

a) A antecipação só será feita sobre a(s) última(s) parcela(s) vincenda(s), sendo que a última parcela não quitará as anteriores;

b) Nas antecipações de pagamento das parcelas vincendas, por qualquer motivo ou a qualquer tempo, poderá o PROMITENTE COMPRADOR fazê-lo, desde que as referidas parcelas sejam atualizadas pelo índice pactuado, da data da venda até a data do efetivo pagamento.

c) O preço à vista é o mesmo que o pagamento em parcelas, ressalvado a correção monetária pelo INCC ou IGPM + 0,945% (FGV) conforme prevê neste instrumento. As antecipações de pagamento não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamento ou quanto à maneira de pagamentos aqui estipulados.

d) O PROMITENTE VENDEDOR não se obriga a conceder deflação e/ou desconto sobre o valor das parcelas nas amortizações antecipadas. Caso isto venha a acontecer será por mera liberalidade do PROMITENTE VENDEDOR.

e) A antecipação parcial nunca poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do saldo do preço, nem representar fração de prestação ou de parcela, de modo que feita a antecipação não remanesça saldo com relação a prestação ou parcela e será realizada com as atualizações previstas neste instrumento.

2 - O PROMITENTE VENDEDOR poderá alocar recursos junto a um Agente Financeiro, de sua livre escolha, na modalidade da Carteira Hipotecária Habitacional - CHH, para financiamento de parte do preço do imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR, e por esse motivo o PROMITENTE COMPRADOR confere ao PROMITENTE VENDEDOR, como condição deste contrato, poderes para representá-lo perante o Agente Financeiro, podendo praticar todos os atos para tanto necessários, concordar com os termos dos citados contratos e escrituras, assinar contratos ou escrituras de re-ratificação porventura necessários, prestar declarações exigidas pelo Registro

Imobiliário, e, enfim, representá-lo perante os Oficiais de Registro de Imóveis, repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, ficando investido dos poderes “ad judicium”, que poderá substabelecer.

3 -O PROMITENTE COMPRADOR autoriza o PROMITENTE VENDEDOR, ceder ou caucionar a terceiros os seus créditos decorrentes deste contrato, inclusive por meio de Securitização ou do Sistema de Financiamento Imobiliário – S.F.I., com a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, em função do que a FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, bem como as demais que compõem a Unidade Habitacional Autônoma, poderá vir a ser hipotecada ou objeto de alienação fiduciária. O presente Contrato é firmado de acordo com o regime da Lei nº 9.514, de 20.11.97 e da Lei 10.931 de 02.08.04, orientando-se pelos seguintes pressupostos:

a) Os créditos imobiliários resultantes do presente negócio, independentemente da ciência ou anuência do PROMITENTE COMPRADOR, poderão ser cedidos à instituição financeira ou companhia securitizadora, quando ficarem vinculados a títulos de crédito circuláveis no mercado financeiro, mediante securitização ou outra forma prevista em lei, sem, contudo, que sejam alteradas as condições pactuadas neste instrumento.

b) Fica reservado ao PROMITENTE VENDEDOR, a seu exclusivo critério, independentemente de nova autorização do PROMITENTE COMPRADOR, o direito de sub-rogar, caucionar, oferecer em garantia, ou ceder os direitos e/ou deveres decorrentes deste instrumento a terceiros, no todo ou em parte, negociar o seu saldo devedor através de antecipação de recebíveis, seja com pessoa física ou jurídica, agente securitizador ou instituição financeira, empresa ou entidade cujo objeto social seja a aquisição de ativos de terceiros ou operações de fundo imobiliário.

c) Nas hipóteses aqui previstas o PROMITENTE VENDEDOR, poderá oferecer a Fração Ideal Indivisível em garantia dos direitos e/ou deveres decorrentes deste Contrato, com o que o PROMITENTE COMPRADOR desde já anui expressamente, independente de notificação neste sentido.

d) Neste ato, o PROMITENTE COMPRADOR autoriza expressamente o PROMITENTE VENDEDOR, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder os créditos decorrentes deste instrumento, a fim de que sejam utilizados em operação de antecipação de recebíveis, por meio de emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI, bem como utilizados como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97.

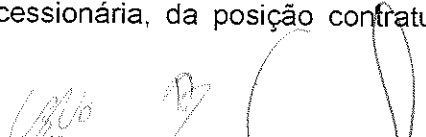
e) Caso seja realizada a securitização de créditos prevista nesta cláusula, passará a ser vedado às partes alterar ou, de qualquer forma, modificar os termos e condições definidas neste contrato, inclusive aquelas relativas a preço, forma de atualização e reajuste, previstos neste instrumento, salvo mediante expressa anuência por escrito da CESSIONÁRIA, o qual, quando da cessão de crédito, se sub-rogará em todos os direitos do PROMITENTE VENDEDOR.

f) Fica a CESSIONÁRIA, desde já, autorizada e com plenos poderes para tomar todas as providências para a realização de tal operação de securitização, incluindo as divulgações que forem necessárias para a Comissão de Valores Mobiliários – CVM e terceiros.

g) Desde já o PROMITENTE COMPRADOR e o PROMITENTE VENDEDOR, se comprometem a fornecer toda documentação e/ou informação necessária à operação de securitização imobiliária desde que expressamente prevista na regulamentação em vigor.

h) Tendo em vista que os recebíveis provenientes deste contrato poderão ser cedidos, será vedado ao PROMITENTE VENDEDOR, compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face do PROMITENTE COMPRADOR, quando da cessão dos créditos decorrentes do presente instrumento.

i) Fica desde já ajustado entre as partes que a cessão pelo PROMITENTE VENDEDOR, dos créditos imobiliários decorrentes deste contrato limitar-se-á à cessão de créditos, não representando em nenhuma hipótese, a assunção, pela cessionária, da posição contratual do PROMITENTE COMPRADOR no presente instrumento.



## CLÁUSULA SEXTA – DA MORA, INADIMPLENTO E RESCISÃO DO CONTRATO

1 - O simples atraso no pagamento de parcela do preço constitui de pleno direito o PROMITENTE COMPRADOR em mora, para todos os efeitos legais, nos termos do art. 397, do Código Civil, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, além de sujeitá-lo a pagar ao PROMITENTE VENDEDOR:

- a) o valor da dívida vencida, reajustada monetariamente pelo indexador eleito, acrescida da variação “pro rata die”, da data de vencimento até o dia do mês em que for feito o pagamento;
- b) além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados mês a mês e juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano,
- c) multa compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida reajustada monetariamente;
- d) após 30 (trinta) dias de vencimento, honorários de advogado já fixados e aceitos pelo PROMITENTE COMPRADOR na base de 10 % (dez por cento) do montante da dívida, mais despesas de notificações, protestos, custas, etc., caso seja a cobrança amigável (extrajudicial), e em 20% (vinte por cento) do montante da dívida em caso de cobrança forçada (judicial), afora outras cominações aqui previstas.

2 - As sanções serão automaticamente aplicadas tão-só e pelo não pagamento no vencimento de qualquer parcela, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo das cominações deste contrato, sendo certo que o recebimento de parcelas em atraso, pelo PROMITENTE VENDEDOR, de preposto, de banco ou de procurador, não constituirá novação ou renúncia às estipulações e garantias previstas.

3 - Poderá o PROMITENTE VENDEDOR, por sua livre escolha, preferir à resolução, com vencimento antecipado das demais parcelas representativas do preço, caso em que se tornarão imediatamente exigíveis. A não liquidação do débito, inclusive o antecipadamente vencido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, devolve ao PROMITENTE VENDEDOR o direito de resolver o contrato de compra e venda, se não preferir, à sua livre escolha, a execução.

4 - Quando o PROMITENTE COMPRADOR pagar qualquer parcela em atraso, inclusive em Cartório de Protesto, sem pagamento dos juros, multa e correção monetária, persistirá em mora, devendo o valor desta ser recolhido no escritório do PROMITENTE VENDEDOR, contra recibo, no prazo de 03 (três) dias do pagamento da parcela, sob pena das sanções previstas neste instrumento, ressalvado o direito do PROMITENTE VENDEDOR de sacar contra o PROMITENTE COMPRADOR um documento de cobrança no valor relativo aos juros, multa e correção monetária, com vencimento à vista, a ser levado a protesto junto com o título promissório. Fica estabelecido que se o PROMITENTE VENDEDOR tiver que promover a cobrança, judicial ou extrajudicial, da dívida, esta ficará sujeita às sanções especificadas acima.

5 - Havendo inadimplemento, fica o PROMITENTE VENDEDOR no pleno direito de impedir a utilização pelo PROMITENTE COMPRADOR dos direitos adquiridos através deste instrumento. Ficando ainda expressamente autorizado que, após a entrega da Unidade Habitacional contratada, a ADMINISTRADORA loque a terceiros as semanas destinadas ao uso pelo PROMITENTE COMPRADOR e que desconte, do valor apurado na locação, a taxa de 20% (vinte por cento) como Despesas Administrativas, além do valor dos débitos apurados, devolvendo ao PROMITENTE COMPRADOR o saldo restante, caso houver.

6 - Em caso de inadimplemento, o PROMITENTE VENDEDOR fica expressamente autorizado pelo PROMITENTE COMPRADOR a enviar aos Órgãos de Defesa e Proteção ao Crédito seu nome e CPF (caso houver repasse de eventual financiamento e saldo em aberto) para a devida “negativação”.

13/6

D

( )

- 7 - A falta de pagamento de 03(três) parcelas mensais e consecutivas, ou qualquer outro débito por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará na resolução deste Contrato de Compra e Venda, depois de decorridos 15 (quinze) dias de sua notificação, que se fará por escrito e serão consideradas efetivas quando entregues pessoalmente contra recibo ou remetidas pelo correio, sob registro, ou pelo Cartório de Títulos e Documentos ao endereço constante deste Contrato ou ao novo endereço atualizado, hipótese em que poderá o PROMITENTE VENDEDOR usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros, conforme dispõe o Art. 119, parágrafo único do Código Civil e art. 1, nº. VII, da Lei 4.864/65.
- 8 - Rescindido o contrato por inadimplemento ou culpa do PROMITENTE COMPRADOR, ficará à sua disposição as importâncias pagas atualizadas pelo índice estipulado no contrato, que lhe serão restituídas após a dedução do valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, para cobrir os custos de comercialização, publicidade, tributos e comissões dos vendedores, independentemente de comprovação das mesmas. Do valor a ser restituído, será também descontada a quantia equivalente a 10% (dez por cento) do valor já integralizado, a título de pré-fixação das perdas e danos, independentemente de comprovação das mesmas. O saldo apurado na forma desta cláusula em favor do PROMITENTE COMPRADOR ser-lhe-á restituído na mesma quantidade de parcelas que foram por ele pagas.
- 9 - No caso dos pagamentos já efetuados não cobrirem os valores apurados acima, fica o PROMITENTE VENDEDOR no pleno direito de cobrar judicialmente ou extrajudicialmente os valores devidos pelo PROMITENTE COMPRADOR, que já se encontra em mora, com base nos índices estipulados no item 1 acima. Em caso de não ressarcimento do valor apurados na rescisão em até 30 dias, ficam os honorários de advogado já fixados e aceitos pelo PROMITENTE COMPRADOR na base de 10 % (dez por cento) dos valores apurados, mais despesas de notificações, protestos, custas, etc., caso seja a cobrança amigável (extrajudicial), e em 20% (vinte por cento) dos valores apurados em caso de cobrança forçada (judicial), afora outras cominações aqui previstas.
- 10 - Na hipótese do imóvel já estar na posse do PROMITENTE COMPRADOR este pagará ao PROMITENTE VENDEDOR, por compensação, 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, do preço atualizado de sua FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL do imóvel, pela fruição ou uso, ficando desde já autorizado o PROMITENTE VENDEDOR a abater a quantia equivalente na devolução ao PROMITENTE COMPRADOR, nos termos dos itens 7 e 8.
- 11 - Após a entrega da unidade, o PROMITENTE COMPRADOR deverá fornecer os seguintes documentos (atualizados) ao PROMITENTE VENDEDOR para a efetivação da rescisão do Contrato de Compra e Venda:
- a) - Declaração do condomínio de que a FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL descrita no preâmbulo deste contrato encontra-se em dia com as taxas de condomínio e despesas extras relacionadas ao referido imóvel.
  - b) - Certidão de quitação de IPTU, expedida pela Prefeitura Municipal.
  - c) - Na hipótese do contrato de compra e venda ser averbada no cartório de registro de imóveis, a rescisão só terá validade se o PROMITENTE COMPRADOR efetuar de imediato, a averbação desta, arcando, portanto, com todas as despesas, sem nenhum prejuízo ao PROMITENTE VENDEDOR.
- 12 - O PROMITENTE COMPRADOR poderá evitar a rescisão desde que, no prazo da notificação, pague o valor de seu débito, com o reajuste e encargos previstos neste contrato, ou cumpra a obrigação.
- 13- No caso do PROMITENTE COMPRADOR haver utilizado dos brindes de venda, relacionados no Quadro "DADOS COMPLEMENTARES SOBRE A PROMOÇÃO DA VENDA" na página 2 deste contrato, fica o PROMITENTE VENDEDOR no pleno direito de cobrar os referidos brindes no valor atualizado dos mesmos, caso o PROMITENTE COMPRADOR não os devolvam no ato do cancelamento deste compromisso.

14 - Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato:

- a) – cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte;
- b) – constituição de qualquer ônus sobre a unidade compromissada ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte;
- c) – contra qualquer das partes for decretada qualquer medida judicial que afete a unidade compromissada ou os direitos deste contrato;
- d) – insolvência de qualquer das partes.

15 - Sem prejuízo do pactuado anteriormente, fica reconhecido o direito do PROMITENTE VENDEDOR de se reintegrar liminarmente na posse direta do Imóvel.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DAS OBRAS

As obras do **GRAMADO TERMAS RESORT SPA** assim como as vendas das FRAÇÕES IDEAIS INDIVISÍVEIS serão realizadas por blocos. Desta forma cada unidade vendida deverá ser entregue no prazo estipulado no quadro “DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL - OBJETO DO PRESENTE CONTRATO” na página 1 deste contrato, admitida tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis, para mais ou para menos, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, quando então o prazo será prorrogado pelo tempo equivalente à paralisação das mesmas, mais o necessário para a retomada do ritmo normal dos serviços.

1 - O PROMITENTE VENDEDOR obriga-se a atender às plantas e especificações constantes do memorial de incorporação, ressalvadas eventuais modificações que venham a ser introduzidas diante de necessidade técnica, exigência dos Poderes Públicos, concessionárias de serviços públicos e corpo de bombeiros. Fica estipulado que as diferenças nas áreas comuns ou de utilização privativa, das áreas totais e de fração ideal de terreno de até 5% (cinco por cento) das constantes do projeto aprovado, para mais ou para menos, comparativamente às dos quadros da NBR 12.721, e destes comparativamente às do projeto de execução, não darão ao PROMITENTE VENDEDOR, nem ao PROMITENTE COMPRADOR quaisquer direitos a ressarcimento pelas diferenças que, até aquele limite, resultarem da execução da obra. O PROMITENTE VENDEDOR poderá promover alterações na planta de unidades ainda não comercializadas, sempre dentro das posturas municipais.

2 - A UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, cuja FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL é objeto deste instrumento será entregue de acordo com o memorial descritivo do projeto e memorial descritivo de móveis e pertences.

3 - É terminantemente vedado ao PROMITENTE COMPRADOR, a qualquer tempo, contratar empreiteiros e fornecedores diretamente, bem como adquirir materiais para utilização na UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, cuja FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL é objeto deste instrumento.

4 - Somente serão permitidas as visitas do PROMITENTE COMPRADOR a obra deste Empreendimento com prévia autorização pelo PROMITENTE VENDEDOR através de agendamento programado de acordo com seus critérios e disponibilidade.



## CLÁUSULA OITAVA – DA POSSE

O PROMITENTE COMPRADOR receberá a posse indireta da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA e a escritura, desde que rigorosamente em dia com todas as obrigações assumidas.

1 -Tendo em vista aquisição da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL através do Regime de Multipropriedade, a UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA deverá ser vistoriada pela ADMINISTRADORA do CONDOMÍNIO PRO - INDIVISO (“CPI”), que será instituída conforme estabelecido na Cláusula Décima do presente instrumento.

2 - A partir da data da disponibilização das chaves passarão a correr exclusivamente por conta do PROMITENTE COMPRADOR na proporção de sua FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, todos os tributos, taxas condominiais e outras despesas incidentes ou que venham a incidir sobre a UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA ora compromissada, ainda que lançados em nome do PROMITENTE VENDEDOR. Deixando de efetuar os pagamentos aqui previstos, enquanto não tiver recebido a escritura definitiva, o PROMITENTE COMPRADOR será considerado em mora para todos os fins de direito e estará sujeito às sanções constantes nos itens da Cláusula Sexta. O PROMITENTE VENDEDOR poderá optar entre promover ação de obrigação de fazer, de cobrança ou de execução do valor da despesa não paga, sem óbice ao ressarcimento dos prejuízos que vier a sofrer ante a omissão do PROMITENTE COMPRADOR.

3 - Cabe obrigatoriamente ao PROMITENTE COMPRADOR contribuir financeiramente, na proporção de sua FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, com os valores necessários para as despesas pré-operacionais, ou seja, aquelas realizadas nos 90 (noventa) dias que antecedem a entrega da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, para fazer frente aos custos com manutenção e treinamento da mão de obra, com as assessorias e consultorias para implantação de sistemas e serviços, para recebimento por terceiros das áreas, instalações e equipamentos, para elaboração do projeto de Administração Condominial, Inventário, Programa de Manutenção Predial e Plano de Operação e Manutenção e Programa de Assistência Técnica para Recebimento das Unidades.

4 - Faculta-se ao PROMITENTE VENDEDOR exercer seu direito de retenção da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, enquanto não saldadas todas as obrigações exigíveis do PROMITENTE COMPRADOR.

## CLÁUSULA NONA - DO CONDOMÍNIO

Com o objetivo de regular as normas da co-propriedade da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, o PROMITENTE VENDEDOR elaborou o ANEXO I - Convenção de Condomínio Pro - Indiviso (CPI), cujas cláusulas fazem parte integrante deste instrumento, como se aqui estivessem transcritas, às quais o PROMITENTE COMPRADOR manifesta sua concordância, sub-rogando-se em todos os seus termos e condições, obrigando a cumprir e fazer cumprir por si, seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

Para garantir o bom desempenho da administração do empreendimento, o PROMITENTE COMPRADOR confere ao PROMITENTE VENDEDOR - o qual poderá substabelecer, como condição deste contrato, poderes para representá-lo, na sua ausência, em todas e quaisquer assembleias gerais de condomínio (ordinárias e/ou extraordinárias) deste empreendimento, podendo o dito procurador debater todas as matérias constantes da ordem do dia, impugnar o debate e a votação de matérias estranhas a essa ordem do dia; examinar documentos e contas, aceitá-los ou impugná-los, propor a destituição de síndico ou de administrador; concordar ou não com a realização de obras e dos orçamentos propostos, assim como quanto a alteração da taxa de condomínio; votar e ser votado para as funções de síndico, subsíndico e membro do Conselho Consultivo ou Fiscal; escolher administradora; aprovar ou não convenção de condomínio e suas



alterações; constituir advogado com os necessários poderes e praticar todos os atos necessários para o cumprimento deste mandato, que dará tudo por bom e valioso.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE

Considera-se MULTIPROPRIEDADE, para efeito deste contrato, o sistema pelo qual o título de propriedade de uma unidade autônoma de um imóvel é fracionado, formando-se, assim, um regime de condomínio entre cada adquirente das frações, figurando estes individualmente como COPROPRIETÁRIOS da unidade autônoma.

1 -O PROMITENTE COMPRADOR está adquirindo a FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA especificada no quadro “DESCRIÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL - OBJETO DO PRESENTE CONTRATO” na página 1 deste contrato, através do “Sistema de Multipropriedade” de Imóvel em Tempo Compartilhado, a ser implantado pelo PROMITENTE VENDEDOR.

Para tanto, cada unidade habitacional autônoma integrante do Empreendimento será alienada a terceiros de livre escolha do PROMITENTE VENDEDOR, em FRAÇÕES IDEAIS INDIVISÍVEIS.

**FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL:** é o título de direito real adquirido pelos Multiproprietários e corresponde a uma fração ideal do bem. Ela não é divisível fisicamente e cada fração concede o direito à utilização da Multipropriedade, na sua totalidade, por um período determinado de tempo.

2 -No Sistema de Multipropriedade cada fração ideal indivisível dará o direito, ao seu titular, à utilização da respectiva unidade habitacional autônoma por um período determinado durante o ano calendário, conforme as regras de utilização estabelecidas no ANEXO II –Regulamento de Utilização, elaborado pelo PROMITENTE VENDEDOR e integrante do presente instrumento, ao qual desde já o PROMITENTE COMPRADOR sub-roga-se em todos os direitos e obrigações.

3 -O Sistema de Multipropriedade será gerenciado pelo PROMITENTE VENDEDOR ou por quem ele indicar e contratar como “ADMINISTRADORA”, de acordo com o estabelecido na Convenção de Condomínio e no Regulamento de Utilização, sendo, entre outras atribuições, responsável por:

a) gerenciar a manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade;

b) cobrar a Taxa de Condomínio, correspondente às despesas ordinárias e extraordinárias da utilização, manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade e das áreas comuns, além de impostos e outras taxas (IPTU e outros) que incidirem sobre as unidades habitacionais autônomas e demais dependências privativas e comuns;

c) organizar os Períodos de Utilização das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade.

A ADMINISTRADORA poderá, mas não se obriga, a oferecer o serviço de locação das semanas que o PROMITENTE COMPRADOR não for utilizar, em seus períodos previamente reservados, mediante ao pagamento de Taxa de Administração, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da locação, a ser aprovada em assembléia.

4 - O PROMITENTE COMPRADOR na proporção de sua FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL participará do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias da utilização, manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade e das áreas comuns, nos termos deste instrumento e seus anexos.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO SISTEMA DE INTERCÂMBIO

1 - Tendo em vista as características do Empreendimento, similares a outros construídos e/ou em construção em diversas localidades, o PROMITENTE VENDEDOR ajustou com a empresa RCI BRASIL PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INTERCÂMBIO LTDA. ("RCI"), o credenciamento do Empreendimento ao "Programa de Intercâmbio RCI", conforme Contrato de Afiliação de Empreendimento entre elas firmado (o "Sistema de Intercâmbio").

O Sistema de Intercâmbio consiste no direito concedido aos titulares de unidades habitacionais autônomas, de utilizar as unidades habitacionais autônomas integrantes dos Empreendimentos afiliados ao referido Programa de Intercâmbio RCI, pelo período e condições previamente determinados pela RCI, mediante o pagamento das taxas fixadas por esta última.

2 - Assim, tendo em vista a contratação referida no item acima, as unidades habitacionais autônomas do Empreendimento integrantes do Sistema de Multipropriedade integrarão também o Sistema de Intercâmbio.

3 - Para possibilitar o direito de uso referido nos itens acima, o PROMITENTE COMPRADOR deverá firmar diretamente com a RCI, o Contrato de Inscrição e Associação, que estabelecerá as regras e condições de ingresso ao Sistema de Intercâmbio, cuja minuta é rubricada pelas Partes, e integra o presente instrumento.

O PROMITENTE COMPRADOR declara ser de seu pleno conhecimento e aceitação, que:

a) Ao ingressar no Sistema de Intercâmbio, a UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA passará a ser utilizada por terceiros, titulares de unidades habitacionais autônomas integrantes dos Empreendimentos afiliados ao referido Programa de Intercâmbio RCI, pelo período e condições previamente determinados pela RCI;

b) Todas as taxas e demais despesas relacionados a referida afiliação serão integralmente por ele suportadas sem qualquer ônus para o PROMITENTE VENDEDOR.

c) O primeiro período de Associação do PROMITENTE COMPRADOR à RCI será realizado e pago pelo PROMITENTE VENDEDOR e sua inscrição no Sistema da referida Intercambiadora ocorrerá em até 30 dias após a integralização da entrada especificada na Cláusula Segunda.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS REPAROS

O PROMITENTE COMPRADOR declara estar ciente e de acordo que a ADMINISTRADORA, terá um prazo de até 90 (noventa) dias contados da data em que for detectado ou comunicado defeito na unidade habitacional autônoma para prestar assistência técnica, por si ou por terceiros que indicar, executando eventuais revisões, ajustes, consertos ou reparos por vícios aparentes nas áreas privativas, sem ônus para o PROMITENTE COMPRADOR, desde que tais defeitos não sejam causados por mau uso ou falta de zelo e conservação por parte do PROMITENTE COMPRADOR ou de terceiros.

1 - As garantias dos materiais empregados na obra, bem como dos serviços executados serão repassadas ao PROMITENTE COMPRADOR, de acordo com o memorial descritivo. O PROMITENTE VENDEDOR, na qualidade de incorporadora do Empreendimento, pelo prazo de 05 (cinco) anos a partir da expedição do "Auto de Conclusão" (Habite-se), responderá, através da empresa responsável pela obra, por defeitos construtivos que afetem a solidez e segurança do empreendimento.

2 - O PROMITENTE COMPRADOR tem ciência de que mesmo após a disponibilidade das chaves, nenhuma modificação pode se executada por ele ou por sua ordem na UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA e, caso ocorra alguma modificação, as consequências dela

decorrentes serão de exclusiva responsabilidade do PROMITENTE COMPRADOR em conjunto com os demais adquirentes de FRAÇÕES IDEAIS INDIVISÍVEIS que compõem a UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, incluindo-se nestas os danos que vier a causar a outras unidades habitacionais autônomas ou áreas comuns do Condomínio.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ESCRITURA DEFINITIVA**

A escritura definitiva da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL será outorgada com ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA ao PROMITENTE COMPRADOR após a entrega da Unidade, e desde que esteja o mesmo em dia com todas as suas obrigações. O PROMITENTE COMPRADOR arcará com todas as despesas decorrentes deste contrato, como seguros, emolumentos de Cartório de Notas e Oficial de Registro de Imóveis, Impostos de Transmissão de Bens Imóveis e demais tributos incidentes ou que venham a incidir sobre o negócio ainda que lançados em nome do PROMITENTE VENDEDOR.

1 - O PROMITENTE COMPRADOR obriga-se a receber a escritura definitiva da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da comunicação que o PROMITENTE VENDEDOR lhe fizer, providenciando seu imediato registro no Oficial de Registro de Imóveis competente. Não cumprido o aqui pactuado responderá o PROMITENTE COMPRADOR pelo ressarcimento dos prejuízos que o PROMITENTE VENDEDOR vier a experimentar por omissão dele, cumulados com multa penal compensatória de 20% (vinte por cento) incidentes sobre o prejuízo se dele for exigido o cumprimento de qualquer obrigação que, por força deste contrato tenha o PROMITENTE COMPRADOR como responsável e ainda a uma Taxa de Administração na ordem de 10% (dez por cento) sobre os referidos dispêndios. Sem prejuízo da multa e da taxa estipulada o PROMITENTE VENDEDOR fica desde já expressamente autorizado, se entender conveniente, a providenciar a inscrição municipal acima mencionada em nome do PROMITENTE COMPRADOR.

2 - O PROMITENTE VENDEDOR reserva-se o direito de indicar o Cartório de Notas que irá lavrar os instrumentos públicos mencionados neste contrato, tendo em vista a necessidade de prévio depósito de sua documentação societária e habitualidade do cartório que vier a ser indicado com a modalidade de negócios por ela realizada, visando poupar tempo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE**

Sem prejuízo das condições resolutivas aqui previstas este instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

Estando em dia com as obrigações ora assumidas e obtendo prévia anuência por escrito do PROMITENTE VENDEDOR, poderá o PROMITENTE COMPRADOR transferir os direitos e obrigações decorrentes deste compromisso, mediante o pagamento da taxa de 3% (três por cento) do valor total do presente contrato corrigido na data em que for dada a prévia anuência, pelos índices estabelecidos neste instrumento, a título de acompanhamento e exame de anuência. Para obter anuência do PROMITENTE VENDEDOR o PROMITENTE COMPRADOR deverá comprovar que o novo Cessionário é jurídica, econômica e financeiramente apto à aquisição da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA e sua sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes deste contrato, inclusive o direito do PROMITENTE VENDEDOR

de alienar, ceder ou caucionar total ou parcialmente os direitos e créditos decorrentes deste instrumento a quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, mantida a sua responsabilidade técnica.

1 - O PROMITENTE VENDEDOR se exime de qualquer obrigação ou responsabilidade, relativo ao recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) incidente sobre a presente transação, sendo certo que o instrumento que vier a consubstanciar este ato deverá obedecer aos termos da minuta padrão, a ser fornecida oportunamente pelo PROMITENTE VENDEDOR.

2 - Ocorrendo a transferência sem a anuência do PROMITENTE VENDEDOR, esta será nula de pleno direito, permanecendo o PROMITENTE COMPRADOR vinculado às obrigações assumidas perante o PROMITENTE VENDEDOR ficando sujeito, ainda, à rescisão contratual prevista neste instrumento.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DECLARAÇÕES DO PROMITENTE COMPRADOR

O PROMITENTE COMPRADOR expressamente declara:

1 - Estar de acordo que correm por conta dele, PROMITENTE COMPRADOR, o pagamento de todas as despesas que o presente contrato originar, tais como tributos (em especial o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de cartórios, registros, averbações, autenticações de certidões forenses e documentos em nome do PROMITENTE VENDEDOR, relativos ao imóvel e certidões fiscais.

2 - Que todas as informações, anúncios, prospectos e outras peças promocionais ou elementos, de qualquer natureza, que fazem referência à incorporação e venda do Empreendimento, prestados ou realizados até a presente data, são suficientemente esclarecedores para sua decisão na aquisição da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, e se encontram perfeitamente de acordo com as disposições aqui avençadas, nas plantas e especificações, nas minutas da Convenção de Condomínio e Regulamento de Utilização, e enfim, com o respectivo Memorial de Incorporação registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

3 - Conceder faculdade ao PROMITENTE VENDEDOR, em cumprimento de exigências dos Poderes Públicos, em virtude de imposições técnicas ou legais supervenientes, modificar a planta, os memoriais descritivo e de incorporação e as minutas da Convenção de Condomínio e Regulamento de Utilização, executando serviços não previstos ou deixando de executar outros, em razão do que o PROMITENTE COMPRADOR nomeia e constitui o PROMITENTE VENDEDOR seu procurador para representá-lo perante os órgãos técnicos competentes, especialmente a Prefeitura do Município de Gramado-RS e o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado-RS, mandato este que é outorgado em caráter irrevogável.

4 - Considerando que a construção do Empreendimento será levada a efeito por parte do PROMITENTE VENDEDOR mediante recursos próprios ou oriundos de financiamento a ele diretamente concedido por instituição financeira, através de contrato com garantia hipotecária e ou alienação fiduciária de bem imóvel prevista na Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 10.931/04, estabelecendo expressamente que as obrigações do PROMITENTE VENDEDOR estarão sujeitas à atualização monetária e à remuneração com base nos índices e critérios estipulados pela instituição financeira e que, em garantia do crédito obtido em nome do PROMITENTE VENDEDOR, poderá ser exigida pela instituição financeira hipoteca sobre a parte do terreno ora prometida à venda e sobre as benfeitorias e construções sobre ela acrescidas ou por crescer, alienação fiduciária de bem imóvel objeto do presente e ainda penhor dos direitos creditórios decorrentes da comercialização do empreendimento, declara o PROMITENTE COMPRADOR estar de acordo com a obtenção do referido empréstimo, constituição de hipoteca, alienação fiduciária de bem imóvel objeto do presente, com possível antecipação do pagamento das custas previstas no primeiro subitem acima, bem como receber notificações, assinar aditamentos contratuais, escrituras ou qualquer documento exigido pela instituição financeira para consecução

do negócio. Assim, por este mesmo instrumento, o PROMITENTE COMPRADOR nomeia e constitui o PROMITENTE VENDEDOR seu bastante procurador, outorgando-lhe poderes irrevogáveis e irretroatáveis na forma prevista nos artigos 684 e 686, parágrafo único, do novo Código Civil Brasileiro, para exercer todos os poderes e praticar todos os atos que concernem a ele, PROMITENTE COMPRADOR, na qualidade de participante do condomínio.

5 - Entre esses poderes, incluem-se especialmente os seguintes:

- a) representá-lo perante o Oficial de Registro de Imóveis competente e, assim, confirmar o registro da incorporação; efetivar, no momento próprio, o registro da instituição, divisão, especificação e convenção do condomínio; exercer o direito de desistência da incorporação; proceder à oportuna averbação das construções; formular pedidos e requerimentos de qualquer natureza;
- b) modificar, ratificar, re-ratificar, em qualquer de suas disposições, memorial de incorporação e as minutas da Convenção de Condomínio e do Regulamento de Utilização;
- c) proceder à redação final da Convenção de Condomínio, do Regulamento de Utilização e elaborar os instrumentos de sua instituição, divisão e especificação e todos os documentos que se fizerem necessários na consecução destes fins; elaborar, aprovar e expedir os Regimentos Internos ou Regulamentos Internos do Condomínio, estabelecendo cláusulas e condições de qualquer natureza; subscrever e assinar esses instrumentos e documentos;
- d) elaborar quaisquer outros documentos, com as disposições necessárias, úteis ou convenientes; modificá-los, retificá-los, re-ratificá-los, subscrevê-los e assiná-los; registrá-los no Oficial de Registro de Imóveis e órgãos competentes; podendo realizar esses atos por instrumento particular ou escritura pública;
- e) representar a ele, PROMITENTE COMPRADOR, perante os Poderes Públicos para quaisquer fins, especialmente quanto à aprovação de projetos relativos ao Empreendimento e à obtenção de alvarás de qualquer natureza; e, assim também, representá-lo perante as empresas concessionárias de serviços públicos, para promover as instalações e ligações destes no empreendimento e na unidade habitacional autônoma objeto desta contratação;
- f) representá-lo, igualmente, perante a Prefeitura do Município de Gramado-RS, requerendo o quanto necessário em relação às construções do Condomínio e efetuando a inscrição fiscal da unidade habitacional autônoma objeto desta contratação;
- g) apresentar documentos e prestar informações a qualquer órgão ou entidade competentes;
- h) promover todas as medidas para a implementação e funcionamento do Condomínio, incluindo-se nessas medidas a contratação da sua administradora ou administradoras e a contratação das empresas de manutenção técnica, como a de elevadores, e as demais prestadoras de serviços;
- i) realizar contratos de financiamento e proceder por qualquer forma à captação de recursos, que tenham sido ou venham a ser tomados ou contratados; para junto à instituição financeira assinar, aditar, re-ratificar, alterar o contrato com garantia hipotecária e ou alienação fiduciária de bem imóvel objeto do presente; concordar previamente com os termos dos citados contratos, que deverão ser lavrados conforme os dispositivos da legislação própria; caucionar, ceder e securitizar os direitos creditícios originados deste instrumento ou dos contratos que forem celebrados; custodiar, ceder fiduciariamente e securitizar, se e quando necessário, as notas promissórias e/ou outros títulos emitidos pelo PROMITENTE COMPRADOR e vinculados a este instrumento, bem como constituir garantias reais; sub-rogar o PROMITENTE COMPRADOR nas relações com o agente financiador da construção ou com a sociedade securitizadora, tão-só no que se refere aos valores devidos por ele, PROMITENTE COMPRADOR, em razão do presente instrumento, sem qualquer alteração de tais valores e seus vencimentos, critérios e índices de atualização monetária, cujo pagamento é assegurado pela garantia a ser constituída pelo PROMITENTE VENDEDOR; para este fim o PROMITENTE VENDEDOR poderá, igualmente, contratar, retificar e alterar cláusulas e condições com as partes interessadas ou envolvidas, assinando os documentos cabíveis; e

13/10/16

10

j) substabelecer o presente mandato, no todo ou em parte, com ou sem reserva.

6 - Expressamente concordar que suas obrigações e responsabilidades pelos pagamentos decorrentes do presente sejam garantidas a critério do PROMITENTE VENDEDOR por hipoteca (exceto sobre a unidade objeto deste), por fiadores ou por alienação fiduciária de imóvel (objeto deste ou não).

7 - Reconhecer e concordar com os direitos que o PROMITENTE VENDEDOR tem de:

a) manter placas de venda na frente do Empreendimento, após a instalação do condomínio de utilização, bem como autorizar a permanência de Promotores de Marketing e Promotores de Vendas de plantão, assegurando-lhes o direito de utilização gratuita de espaço necessário para venda de unidades do próprio Empreendimento e/ou de outros que o PROMITENTE VENDEDOR venha a incorporar;

b) permanentemente, manter placas ou outros sinais indicativos de seu nome, logomarca e atividade empresarial nas dependências internas, entrada social e áreas externas do empreendimento, correndo por conta do PROMITENTE VENDEDOR as despesas com a instalação, sendo que os condôminos não poderão retirá-las;

c) administrar o condomínio ou entregar a sua administração será a uma ADMINISTRADORA, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, indicada e contratada pelo PROMITENTE VENDEDOR;

d) utilizar e divulgar as imagens do **GRAMADO TERMAS RESORT SPA** através de fotografias em material de publicidade ou propaganda comercial, a título de difusão de seus trabalhos, com fins de comercializar unidades que o compõem ou de outros empreendimentos imobiliários do qual participe ou venha a participar.

8 - Que autoriza o PROMITENTE VENDEDOR a organizar, às suas exclusivas expensas, um "stand" de vendas durante a construção, nele podendo manter Equipe de Promoção de Vendas de plantão, durante e depois de constituído o condomínio, até a alienação total das unidades deste empreendimento, bem como de outros que o PROMITENTE VENDEDOR venha a participar, podendo utilizar as partes externas e a cobertura dos edifícios, bem como quaisquer áreas do terreno condominial, para colocação de placas indicativas das vendas, ficando assegurado às mesmas, o direito também por igual período, de utilizar o hall social para a promoção de suas vendas, tudo a título gratuito.

9 - Que em se tratando de mais de um PROMITENTE COMPRADOR, nomeiam-se de forma irrevogável e irretatáveis procuradores entre si, para o fim de receber um deles, em nome de todos, citações e/ou notificações judiciais ou extrajudiciais, bem como quaisquer documentos que lhes sejam enviados pelo PROMITENTE VENDEDOR, ficando expressamente instituída solidariedade entre eles, independente do percentual de propriedade (fração ideal) estipulado entre si.

10 - Que reconhece que encontram a sua disposição e que tem conhecimento da planta do apartamento tipo, da planta do estacionamento para carros, do memorial descritivo, tendo o PROMITENTE VENDEDOR prestado amplo esclarecimento sobre todos os dados, achados conforme e aceito pelo PROMITENTE COMPRADOR, em especial no que se refere ao método de atualização da forma de pagamento das parcelas do preço, eventual saldo devedor com o PROMITENTE VENDEDOR e ao fato de que os itens e acabamentos em exposição são mera sugestão de decoração podendo sofrer alterações.

11 - Que o PROMITENTE VENDEDOR colocou à disposição do PROMITENTE COMPRADOR, para eventuais consultas, o Memorial de Incorporação e minuta da Futura Convenção de Condomínio, os quais foram por ele aceitos integralmente.

12 - Ser responsável civil e criminalmente pelas informações pessoais prestadas, obrigando-se lhe comunicar seus novos endereços por escrito através de carta postal registrada toda vez que houver alterações em seus endereços, valendo o respectivo recibo como comprovante da

comunicação, ciente de que se assim não proceder, os endereços referidos neste instrumento prevalecerão para todos os fins e efeitos de direito, inclusive judiciais.

### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO DIREITO DE USO DOS PARQUES TEMÁTICOS

O PROMITENTE VENDEDOR disponibiliza ao PROMITENTE COMPRADOR o direito de usufruir dos Parques Temáticos **SNOWLAND** e **GRAMADO TERMAS**, conforme condições abaixo:

1 - Os ocupantes das Unidades Habitacionais, terão o direito de passar 1 (um) dia da semana no Parque Temático **SNOWLAND** e outro no Parque Temático **GRAMADO TERMAS**, em condições especialmente negociadas e custeadas pelo Condomínio **GRAMADO TERMAS RESORT SPA LTDA** conforme segue:

a) Os ocupantes de UHs, relacionadas a contratos com números **PARES**(GTR-XXX), constantes na página 1 deste contrato, terão o direito de passar o dia de terça feira no Parque Temático **SNOWLAND** e o dia de quarta feira no Parque Temático **GRAMADO TERMAS**.

b) Os ocupantes de UHs, relacionadas a contratos com números **IMPARES**(GTR-XXX), constantes na página 1 deste contrato, terão o direito de passar o dia de terça feira no Parque Temático **GRAMADO TERMAS** e o dia de quarta feira no Parque Temático **SNOWLAND**.

Os dias da semana estipulados para as concessões acima, poderão ser alterados sem prévio aviso e sem prejuízo às partes.

2 - O PROMITENTE VENDEDOR concede ainda um desconto de 20% (vinte por cento) no valor de balcão dos demais ingressos de entradas para os 2 (dois) Parque Temáticos, exceto para uso nos sábados, domingos, feriados nacionais e feriados prolongados, adquiridos e usufruídos durante a semana de permanência do PROMITENTE COMPRADOR e/ou seus convidados.

3 - Os benefícios acima concedidos não se aplicam ao consumo de extras e outros opcionais oferecido ou comercializados no interior dos Parques Temáticos.

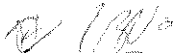
4 - O direito, ora concedido, se estende exclusivamente ao PROMITENTE COMPRADOR e/ou a seus convidados, conforme a quantidade de usuários da Unidade Habitacional, quando em uso da(s) semana(s) a que o produto adquirido lhe confere o direito de hospedagem, conforme reserva efetuadas segundo o disposto no Anexo 2 (o Regulamento) e mais especificamente na Tabela de Prioridade de Reservas Anuais.

5 - Este direito não é extensível aos ocupantes das Unidades Habitacionais, quando em uso através de qualquer tipo de intercâmbio.

6 - Esta concessão é realizada por prazo indeterminado e sua validade se estende pelo tempo que o **GRAMADO TERMAS RESORT SPA** for administrado pelo PROMITENTE VENDEDOR ou por empresa por ele administrada.

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Por se caracterizar o PROMITENTE VENDEDOR empresa que tem como objeto social, a compra, venda, incorporação, construção de imóveis, e, não fazendo o imóvel objeto do presente instrumento parte de seu ativo imobilizado, fica o mesmo dispensado da apresentação da CND/INSS, bem como da Certidão de Quitação de Tributos Federais, emitida pela Secretaria da Receita Federal. Neste sentido, o PROMITENTE COMPRADOR dispensa agora e por ocasião da lavratura da escritura, a apresentação das certidões que trata a Lei nº 7.433/85, consoante faculta o Decreto nº 93.240/86.



10  
13/10


- 1 - O PROMITENTE COMPRADOR autoriza desde já o fornecimento e obtenção de informações de crédito em seu nome nas Associações de Créditos, tais como: SERASA, SPC ou outros, autorizando ainda, a remessa de dados e eventuais complementos, a fim de integralizarem os bancos de dados destas associações.
- 2 - Este instrumento torna sem efeito qualquer documento assinado anteriormente entre o PROMITENTE VENDEDOR e o PROMITENTE COMPRADOR nele não mencionado.
- 3 - Caso qualquer das partes deixe de exigir o cumprimento pontual e integral das obrigações decorrentes desde ajuste, ou deixe de exercer qualquer direito ou faculdade que lhe seja atribuída, tal fato será interpretado como mera tolerância, a título de liberalidade, e não importará em renúncia aos direitos e faculdades não exercidos, nem em precedente, novação ou renovação de qualquer cláusula ou condição deste contrato, principalmente no que se refere aos reajustes renunciados na Cláusula Segunda e nas punições da Cláusula Sexta. Eventual repactuação de valores devidos, constituirá ato de mera liberalidade do PROMITENTE VENDEDOR, razão pela qual para efeito de periodicidade de reajustamento e termo inicial deste contrato não será deslocado.
- 4 - O PROMITENTE VENDEDOR ficará isento do rateio das despesas do condomínio, relativamente às frações das unidades habitacionais não comercializadas, pelo prazo improrrogável de 12 (doze) meses, contados da data em que tais despesas se tornarem exigíveis. A isenção ficará automaticamente suspensa caso quaisquer das mencionadas frações sejam comercializadas ou, de qualquer forma, ocupadas, vigorando quanto às unidades que permanecerem vazias e para a frações ainda não comercializadas. Ficará ainda, o PROMITENTE VENDEDOR isento do rateio das despesas de condomínio, relativamente às unidades autônomas de uso comum, pelo mesmo prazo e após este lapso temporal será cobrado 30% (trinta por cento) do valor em relação à taxa condominial média das frações.
- 5 - Na impossibilidade de receber pessoalmente o TERMO DE ENTREGA da fração de sua propriedade, quando convocado, o PROMITENTE COMPRADOR constitui como seu representante legal junto à incorporadora e bastante procurador para tal, delegando ao mesmo poderes para assinar todo e qualquer documento relativo ao recebimento e cobrança das garantias de obra da unidade compromissada a ADMINISTRADORA do Empreendimento.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA- DO ENTENDIMENTO DESTES CONTRATO

O PROMITENTE COMPRADOR declara ter lido e entendido em todos os seus termos, o presente Instrumento, que atendendo ao disposto no artigo 46 do Código de Defesa do Consumidor, lhe foi anteriormente entregue para conhecimento, afirmando estar devidamente informado sobre o inteiro conteúdo do presente contrato, do memorial descritivo, plantas, etc., e, em especial, no que se refere ao método de atualização, revisão e incidência de juros, conforme cláusulas respectivas, e a forma pela qual serão pagas as prestações e parcelas do preço e qualquer eventual saldo devedor para com o PROMITENTE VENDEDOR.

**Parágrafo único** - Neste ato o PROMITENTE COMPRADOR aceita e concorda que o fracionamento mínimo para sua UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA corresponde a fração ideal indivisível ora adquirida, ficando terminantemente proibida nova divisão da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL que compõe a UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA, objeto do presente instrumento, ou seja, não é possível dividir a FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA em frações ideais menores.

13/10





## CLÁUSULA VIGÉSIMA- DO REGISTRO DESTE CONTRATO

Ficam autorizados os registros imobiliários que se fizerem necessários para a perfeita formalização deste contrato. As despesas relativas a este contrato, bem como, de seu registro, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO DE ELEIÇÃO

As partes, de comum acordo, elegem como competente para dirimir quaisquer dúvidas, questões ou pendências que se possa originar deste contrato, o foro da Comarca da situação do imóvel, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, devendo a parte vencida pagar as custas judiciais e os honorários de advogado da parte vencedora, estimados estes desde já à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, e 10% (dez por cento) se resolvida extrajudicialmente, sem prejuízo das demais cominações penais, legais e contratuais.

E, por se acharem assim perfeitamente acordados e ajustados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual forma, teor, data e finalmente, acompanhadas por 02 (duas) testemunhas, para que produzam os seus naturais e jurídicos efeitos.

GRAMADO-RS, 04 de Julho de 2015.

  
\_\_\_\_\_  
PROMITENTE VENDEDOR

  
\_\_\_\_\_  
PROMITENTE COMPRADOR 1


Nome: Valquiria de Barros Nascimento  
CPF: 01074190032

\_\_\_\_\_  
PROMITENTE COMPRADOR 2

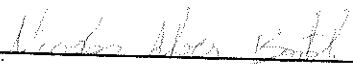
Nome:

CPF:

Testemunha 1

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Matheus Oliveira Lemos  
CPF: 02788114001

Testemunha 2

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Wagner Alves Santos  
CPF: 03-909380-71

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO GRAMADO TERMAS RESORT SPA  
NO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE**

Os proprietários ou promitentes compradores das unidades autônomas ou respectivas frações ideais ou frações imobiliárias no sistema de multipropriedade do empreendimento GRAMADO TERMAS RESORT SPA, aprovam e reconhecem como normas imprescindíveis ao funcionamento do empreendimento as disposições consubstanciais nesse documento, que obrigam a todos os Condôminos (coproprietários ou titulares de direito à aquisição de fração de unidade habitacional), sucessores e sub-rogados destes, bem como, ocupantes das unidades, seja a que título for, a qual passa assim a ser estruturada, visando regulamentar a relação entre os condôminos Multiproprietários entre si, assim como a relação entre os condôminos Multiproprietários e a administração, na forma a seguir.

**CAPÍTULO I – CONDIÇÕES GERAIS**

1.1. A presente Convenção de Condomínio em regime de multipropriedade é estabelecida pela **GTR HOTEIS E RESORT LTDA**, com sede na Av. das Hortênsias nº 4.665B, sala 01, Bairro Centro, em Gramado – RS, CEP 95.670-000, inscrita no CNPJ sob o nº 16.966.397/0001-00, por seu representante legal infra-assinado, nos termos de seu contrato social e suas alterações, denominada **INCORPORADORA** institui a presente Convenção de Condomínio para reger os direitos e obrigações do empreendimento GRAMADO TERMAS RESORT SPA.

1.2. **IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE TERRAS**, com a área superficial de **208.417,27m<sup>2</sup>** (duzentos e oito mil, quatrocentos e dezessete metros e vinte e sete decímetros quadrados), zona Urbana deste município, com as seguintes medidas e confrontações: distante 42,94m do entroncamento da ERRS-235, KM 28 + 9,50m, Rodovia que liga Gramado à Nova Petrópolis, com a Estrada Municipal para Linha Ávila, segue no sentido Sul – Norte, por uma linha sinuosa com a extensão de cento e oitenta e cinco metros e sete centímetros (**185,07m**), entestando com a **Estrada Municipal para Linha Ávila**, formando então um ângulo interno de 107°8'47", segue então no sentido Nordeste – Sudoeste, por uma linha reta com extensão de sessenta metros e setenta e três centímetros (**60,73m**), fazendo divisa com a **Gleba 2**, formando então um ângulo externo de 126°27'33", segue então no sentido Sudeste – Noroeste, por uma linha reta com extensão de quarenta e nove metros e trinta e três centímetros (**49,33 m**), formando

um ângulo interno de  $156^{\circ}19'8''$ , segue no sentido Leste – Oeste, por uma linha reta com extensão de duzentos e noventa metros e noventa e três centímetros (**290,93m**), fazendo divisa com a **Fração 1** deste desdobro, formando um ângulo interno de  $218^{\circ}16'14''$ , segue então no sentido Sudeste – Noroeste, por uma linha reta com extensão de cento e setenta e seis metros e noventa e três centímetros (**176,93m**), fazendo divisa com a **Fração 1** deste desdobro, matriculada sob nº 30.236, L°02, formando um ângulo interno de  $258^{\circ}15'4''$ , segue então no sentido Sudoeste – Nordeste, por uma linha reta com extensão de cento e quatorze metros e vinte e nove centímetros (**114,29m**), fazendo divisa com parte da **Fração 1** deste desdobro, matriculada sob nº 30.236, L°02, segue no sentido Sudeste – Noroeste, por uma linha sinuosa com extensão de trezentos e sessenta e sete metros e cinquenta e nove centímetros (**367,59m**) entestando com a **Estrada Municipal para Linha Ávila**, segue então no sentido Norte – Sul, por uma linha reta com extensão de duzentos e nove metros e trinta e um centímetros (**209,31m**), formando um ângulo interno de  $108^{\circ}10'5''$ , segue no sentido Noroeste – Sudeste, por uma linha reta com extensão de oitenta e nove metros (**89,00m**), formando um ângulo interno de  $173^{\circ}21'19''$  segue então no sentido Noroeste – Sudeste, por uma linha reta com extensão de oitenta e seis metros e vinte e sete centímetros (**86,27m**), formando um ângulo interno de  $275^{\circ}39'22''$ , segue então no sentido Nordeste – Sudoeste, por uma linha reta com extensão de cento e onze metros e vinte dois centímetros (**111,22m**), formando um ângulo interno de  $173^{\circ}39'55''$ , segue no sentido Nordeste – Sudoeste, por uma linha reta com extensão de cento e cinquenta e oito metros e setenta e nove centímetros (**158,79m**), formando um ângulo interno de  $128^{\circ}29'11''$ , segue no sentido Norte – Sul, por uma linha reta com extensão de sessenta e sete metros e vinte centímetros (**67,20m**), formando um ângulo interno de  $191^{\circ}48'29''$ , segue então no sentido Norte – Sul, por uma linha reta com extensão de cento e cinco metros e trinta centímetros (**105,30m**), todos fazendo divisa com área de propriedade de **Antônio Fidelcino Cardoso**, segue então no sentido Oeste – Leste, por uma linha sinuosa, por uma extensão de trezentos e vinte e sete metros e setenta e quatro centímetros (**327,74m**), entestado com a **Faixa de Domínio da ERRS-235**, segue então no sentido Oeste – Leste, por uma linha reta com extensão de cento e doze metros e noventa centímetros (**112,90m**), entesta com a **Faixa de Domínio da ERRS-235**, formando então um ângulo interno de  $179^{\circ}59'3''$ , segue então no sentido Oeste – Leste, por uma linha reta com extensão de oitenta e três metros e cinquenta e sete centímetros (**83,57m**), entestando com a **Faixa de Domínio da ERRS-235**, formando então um ângulo interno de  $178^{\circ}33'49''$ , segue ainda no sentido Oeste – Leste, por uma linha sinuosa com extensão de cento e oitenta e seis metros e noventa e nove

centímetros (186,99m), fazendo divisa com a **Área de Anderson Rafael Caliari e Manoela G. da Costa Caliari**, até encontrar o ponto inicial desta descrição, onde forma um ângulo interno de 116°3'24".

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP 1):** Uma área de terras de **16.743,00m<sup>2</sup>**, denominada **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE- APP**, inserida dentro da matrícula nº 30.237 do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Gramado, localizada no "Carazal", zona urbana do município de Gramado, com as seguintes dimensões e confrontações: inicia-se a descrição no vértice **V1** de coordenadas **N: 6749154,51 m / E: 506776,07 m**, deste segue, confrontando com a Área de Antônio Fidelino Cardoso, com a seguinte distância: 209,31 m até o vértice **V2** de coordenadas **N: 6748974,22 m / E: 506669,73 m**, assim formando um ângulo interno de 108°10'5"; deste, segue ainda confrontando em linha reta, a Área de Antônio Fidelino Cardoso, com a seguinte distância: 33,67 m até o vértice **V3** de coordenadas **N: 6748948,92m / E: 506691,95 m**, assim formando um ângulo interno de 113°54'30"; deste, segue confrontando em linha quebrada, com a área de **GTR Hotéis e Resort Ltda**, com a seguinte distância: 154,30 m até o vértice **V4** de coordenadas **N: 6748941,09 m / E: 506838,24 m**, assim formando um ângulo interno de 80°0'35"; deste, segue confrontando em linha quebrada com a Estrada Municipal para Linha Ávila, com a seguinte distância: 79,47 m, até o vértice **V5** de coordenadas **N: 6749019,19 m / E: 506832,71 m** assim formando um ângulo interno de 115°51'23"; deste, segue confrontando em linha reta com área da matrícula 30.237, com a seguinte distância: 30,13 m, até o vértice **V6** de coordenadas **N: 6749017,32 m / E: 506802,68 m**, assim formando um ângulo interno de 245°0'31"; deste, segue confrontando em linha quebrada, com área da matrícula 30.237, com a seguinte distância: 30,57 m até o vértice **V7** de coordenadas **N: 6749044,99 m / E: 506790,10 m**, assim formando um ângulo interno de 270°0'0"; deste, segue confrontando em linha reta com a Estrada Municipal para Linha Ávila, com a seguinte distância: 23,96 m até o vértice **V8** de coordenadas **N: 6749051,41 m / E: 506813,19 m**, assim formando um ângulo interno de 85°11'33"; deste, segue confrontando em linha quebrada, com a Estrada Municipal para Linha Ávila com a seguinte distância: 112,79 m, até o vértice **V1** de coordenadas **N: 6749154,51 m / E: 506776,07 m** assim formando um ângulo interno de 86°40'39"; ponto inicial da descrição deste perímetro.

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL 2:** Uma fração de terras, com a área superficial de **(123.044,00m<sup>2</sup>)** (cento e vinte e três mil e quarenta e quatro metros quadrados), proveniente da matrícula 30.238 deste Ofício, localizada no lugar denominado "Carazal", zona urbana deste município de Gramado, com as seguinte

medidas confrontações: partindo de um ponto distante duzentos e cinquenta e seis metros e dois centímetros (**256,02m**), do entroncamento da **ERRS- 235**, rodovia que liga Gramado à Nova Petrópolis com a Estrada Municipal para Linha Ávila, segue no sentido Sudoeste – Nordeste, por uma linha reta com extensão de duzentos e cinquenta e cinco metros e cinquenta e um centímetros(**255,51m**), fazendo divisa com área de propriedade de **GTR Hotéis e Resort Ltda**, formando um ângulo interno de  $56^{\circ}35'55''$ , segue no sentido Leste – Oeste, por uma linha reta com extensão de duzentos e noventa metros e noventa e três centímetros (**290,93m**), fazendo divisa com a **Fração 1** deste desdobro, formando um ângulo interno de  $218^{\circ}16'14''$ , segue então no sentido Sudeste – Noroeste, por uma linha reta com extensão de cento e setenta e seis metros e noventa e três centímetros (**176,93m**), fazendo divisa com a **Fração 1** deste desdobro, matriculada sob nº 30.236, L°02, formando um ângulo interno de  $101^{\circ}44'56''$ , segue então no sentido Nordeste – Sudoeste, por uma linha reta com extensão de duzentos e três metros e trinta e três centímetros (**203,33m**), fazendo divisa com a **Fração 2** deste desdobro, matriculada sob nº 30.237, L°02, formando um ângulo interno de  $125^{\circ}18'36''$ , segue então no sentido Norte – Sul, por uma linha reta com extensão de trinta e três metros e sessenta centímetros (**33,60m**), fazendo divisa com área de propriedade de **Antônio Fidelcino Cardoso**, formando um ângulo interno de  $191^{\circ}48'29''$ , segue então no sentido Norte – Sul, por uma linha reta com extensão de cento e cinco metros e trinta centímetros (**105,30m**), fazendo divisa com área de propriedade de **Antônio Fidelcino Cardoso**, segue então no sentido Oeste – Leste, por uma linha sinuosa, por uma extensão de trezentos e vinte e sete metros e setenta e quatro centímetros (**327,74m**), entestando com a **Faixa de Domínio da ERRS-235**, segue então no sentido Oeste – Leste, por uma linha reta com extensão de cento e doze metros e noventa centímetros(**112,90m**), entesta com a **Faixa de Domínio da ERRS-235**, até encontrar o ponto inicial desta descrição, formando então um ângulo interno de  $125^{\circ}27'53''$ .

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP 3:** Uma área de terras de **14.428,64m<sup>2</sup>**, proveniente da matrícula nº 32.987 deste Ofício, localizada no “Carazal”, zona urbana do município de Gramado, com as seguintes dimensões e confrontações: inicia-se a descrição no vértice **V1** de coordenadas **N: 6748547,76 m / E: 507327,12 m**, deste segue, confrontando com a Geba 2, com a seguinte distância: 14,86 m até o vértice **V2** de coordenadas **N: 6748543,18 m / E: 507312,98 m**, assim formando um ângulo interno de  $286^{\circ}58'32''$ ; deste, segue confrontando em linha curva, com a Área Remanescente deste Desmembramento, com a seguinte distância: 69,56 m até o vértice **V3** de coordenadas **N: 6748597,14 m / E: 507277,46 m**, assim formando

um ângulo interno de  $123^{\circ}23'3''$ ; deste, segue confrontando em linha reta com a Gleba 2, com a seguinte distância: 41,50 m até o vértice **V4** de coordenadas **N: 6748579,16 m / E: 507240,05 m**, assim formando um ângulo interno de  $233^{\circ}32'27''$ ; deste, segue confrontando em linha reta com a Gleba 2, com a seguinte distância: 49,33 m, até o vértice **V5** de coordenadas **N: 6748602,22 m / E: 507196,45 m**, assim formando um ângulo interno de  $99^{\circ}43'13''$ ; deste, segue confrontando em linha reta com a Gleba 2, com a seguinte distância: 169,31 m, até o vértice **V6** de coordenadas **N: 6748468,06 m / E: 507093,17 m**, assim formando um ângulo interno de  $47^{\circ}16'41''$ ; deste, segue confrontando em linha reta, com a Área Remanescente deste Desmembramento, com a seguinte distância: 67,67 m até o vértice **V7** de coordenadas **N: 6748492,05 m / E: 507156,44 m**, assim formando um ângulo interno de  $80^{\circ}5'13''$ ; deste, segue confrontando em linha reta com matrícula 32.987, com a seguinte distância: 30,07 m até o vértice **V8** de coordenadas **N: 6748517,69 m / E: 507140,73 m**, assim formando um ângulo interno de  $245^{\circ}13'57''$ ; deste, segue confrontando em linha curva com a Gleba 2, com a seguinte distância: 230,11 m, até o vértice **V9** de coordenadas **N: 6748485,81 m / E: 507330,54 m** assim formando um ângulo interno de  $128^{\circ}25'41''$ ; deste, segue confrontando em linha curva com a Estrada Municipal para Linha Ávila, com a seguinte distância: 63,83 m, até o vértice **V1** de coordenadas **N: 6748547,76 m / E: 507327,12 m**, assim formando um ângulo interno de  $89^{\circ}24'48''$ ; ponto inicial da descrição deste perímetro.

**Origem** - Referido terreno encontra-se matriculado no Ofício de Imóveis da Comarca de Gramado/RS, sob nº 33.216, fls. 01 á 10 do livro nº 2 de Registro Geral.

1.2.1. Para tanto a **INCOPORADORA** desenvolveu projeto de construção "**GRAMADO TERMAS RESORT SPA**" devidamente aprovado pela prefeitura municipal de Gramado/RS, cujo memorial de incorporação e presente convenção de condomínio, foram desenvolvidas e aprovadas.

1.2.1.2. O empreendimento **GRAMADO TERMAS RESORT SPA** é um condomínio turístico-imobiliário-hoteleiro, composto de unidades habitacionais autônomas localizadas nas TORRES A, B, C, D e E e unidades autônomas comerciais, comercializadas pelo regime de Multipropriedade, com exploração dos diversos sistemas de ocupação, seja: pool ou outras modalidades de uso que se adaptem ao conceito de residência apart-hotel, sem desvirtuar sua destinação, ficando cada unidade habitacional vinculada ao CRONOGRAMA DE USO ou REGULAMENTO DE USO, de

seu sistema de comercialização e subordinada às normas gerais do condomínio, tendo como objeto:

- a) regular direitos e as obrigações dos condôminos, visitantes, convidados, e usuários em geral;
- b) estabelecer as regras a serem obedecidas quanto ao uso e gozo e disposição das coisas privativas e das comuns;
- c) disciplinar o uso fracionado e a locação por temporada das unidades habitacionais autônomas;
- d) definir os limites, responsabilidades e prerrogativas da administração do Condomínio através da Administradora condominial-hoteleira;
- e) estipular o fiel cumprimento, em benefício comum, das normas constantes desta Convenção, do Regimento Interno, do Regulamento de Uso, e das instruções ou regulamentos específicos que forem definidos pela Administração do Condomínio;

Parágrafo único – O condomínio é composto de duas partes distintas: Partes de uso e propriedade comuns e Partes de uso e propriedade privativa das unidades autônomas, com cada fração de tempo indivisível e flutuante, de períodos realizados de forma periódica e unidades autônomas comerciais;

- f) O regimento interno poderá ser instituído por instrumento particular;

1.2.2. O empreendimento "**GRAMADO TERMAS RESORT SPA**, é um condomínio turístico imobiliário hoteleiro tipo Resort, com 30.852,59m<sup>2</sup> (trinta mil oitocentos e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e nove centímetros) de área construída, sendo 17.074,22m<sup>2</sup> de área privativa e 13.778,37m<sup>2</sup> de área comum, destinado ao uso misto (turismo e lazer) integrado por 09 (nove) unidades (salas) comerciais autônomas e 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) Unidades Habitacionais Autônomas na modalidade de multipropriedade, sujeitas ao regime da multipropriedade, com direito de fruição anual temporária, classificadas como: **CLASSIC (um dormitório), produto OURO**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 1 (uma) semana de super alta e 1 (uma) semana de alta temporada; **CLASSIC, (um dormitório), produto PRATA**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 2 (duas) semanas de média temporada; **CLASSIC (um dormitório), produto DIAMANTE**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 4 (quatro) semanas, divididas em 1(uma) super alta, 1 (uma) semana de alta e 2 (duas) semanas de média temporada; **MASTER (dois dormitórios), produto OURO**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 2 (duas) semanas,

divididas em 1 (uma) de super alta e 1 (uma) de alta temporada; **MASTER (dois dormitórios), produto PRATA**; com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 2 (duas) semanas de média temporada; **MASTER (dois dormitórios), produto DIAMANTE**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 4 (quatro) semanas, divididas em 1 (uma) semana de super alta, 1 (uma) semana de alta e 2 (duas) semanas de média temporada; **SUÍTE (um dormitório), produto OURO**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 1 (uma) semana de super alta e 1 (uma) semana de alta temporada; **SUÍTE (um dormitório), produto PRATA**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 2 (duas) semanas de média temporada; **SUÍTE (um dormitório), produto DIAMANTE**, com 13 (treze) frações/cotas, correspondente a 4 (quatro) semanas, divididas em 1 (uma) semana de super alta, 1 (uma) semana de alta e 2 (duas) semanas de média temporada.

1.2.2.1 A descrição dos Blocos com as respectivas Unidades Autônomas Habitacionais e Comerciais se encontra no Anexo I, que faz parte integrante desta convenção de condomínio.

1.2.3. São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, a fração da unidade imobiliária autônoma habitacional e comercial com todos os seus espaços e instalações internas, até a interseção com as linhas tronca assim numerada.

1.2.4. O empreendimento conta ainda com ampla e moderna portaria, constituída de guarita, circulação coberta e descoberta e demais instalações; escritórios e demais dependências da administração geral do complexo, vestiários, instalações sanitárias, jardins de circulações e estacionamentos coberto e descoberto, de acordo com o Projeto de Urbanização e Arquitetônico do empreendimento;

1.3. As piscinas do empreendimento, edificadas pela Construtora e Incorporadora, poderão ser abastecidas mediante o fornecimento de água aquecida ou termal, a critério dos condôminos, correndo os custos por conta do Condomínio, o qual firmará contrato de abastecimento nos moldes previstos pela legislação que regula a matéria.

1.4. As áreas do empreendimento, as unidades comercializadas no sistema de frações de tempo, autônomas e habitacionais em regime de multipropriedade e as unidades autônomas comerciais, serão entregues de acordo com as especificações constantes dos projetos e memoriais descritivos;

1.4.1. As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissoluvelmente ligadas aos Blocos e aos conjuntos do Empreendimento, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de Condôminos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) da sua totalidade.

1.5. As áreas autônomas comerciais são mobiliadas e equipadas pelos seus PROMITENTES COMPRADORES, de acordo com sua utilização, cabendo aos titulares de unidades comerciais adequá-las ao padrão de qualidade exigido pelo empreendimento.

1.6. As unidades habitacionais autônomas do empreendimento GRAMADO TERMAS RESORT SPA, caracterizadas como apartamentos, comercializadas pelo sistema de fração de tempo, dará a cada comprador a propriedade de uma dessas frações, as quais não serão, em momento algum repartidas de fato, mas terão, tão somente, seu uso compartilhado entre os multiproprietários, os quais possuirão direito de uso da propriedade por tempo determinado, cabendo a cada fração da propriedade o direito de uso do empreendimento nos períodos previstos no CRONOGRAMA ou REGULAMENTO DE USO, que farão parte integrante do presente instrumento.

1.7. A Incorporadora declara, ainda que, em virtude do sistema implantado, as frações ou unidades serão por ela livremente comercializadas, até que todas estejam alienadas.

1.8. Cada titular da unidade em multipropriedade terá a propriedade individual de uma unidade, na proporção correspondente à fração adquirida, designada por duas referências: a espacial, que equivale à situação/localização da unidade no empreendimento no seu aspecto físico, representada por um número ou número do apartamento, e a temporal, que equivale à situação da unidade num determinado período do ano para efeito de ocupação e uso, de acordo com o previsto no Regulamento ou Cronograma de uso.

## **CAPÍTULO II – DOS IMÓVEIS**

2.1. O imóvel objetivado no presente instrumento consiste na Unidade habitacional Autônoma e suas dependências que formam a fração ideal indivisível e especificada no CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIARIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÃO

IMOBILIARIA), onde evidência a transação imobiliária ocorrida entre o PROMITENTE VENDEDOR e o PROMITENTE COMPRADOR das unidades Habitacionais Autônomas integrantes deste **CONDOMÍNIO**, melhor descrito e caracterizado no memorial de Incorporação.

2.2. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

2.2.1A multipropriedade não se extingue automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

2.2.2. O imóvel, instituído pelo sistema de multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio, inclusa as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinado ao uso e gozo da propriedade.

2.2.3. Ano calendário – abrangerá o período que se inicia em 01 (um) de janeiro e termina em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano, com 52 (cinquenta e duas semanas), com exceção do primeiro ano de operação, cujo período se iniciará na data de início das atividades do Condomínio e terminará em 31 de dezembro do ano corrente;

2.2.4. Condomínio Voluntário (*pro indiviso*) - é o condomínio formado entre dois ou mais proprietários de Frações de Tempo vinculadas à Unidade Fracionada ou Unidade Comercial, havendo, por decorrência, pluralidade de titulares sobre tal bem, de modo que a propriedade imobiliária e os demais bens vinculados, no caso da Fração de Tempo, pertencerão, simultaneamente, aos respectivos coproprietários;

2.2.5 As Áreas Comuns passíveis de exploração comercial poderão ser cedidas à exploração por terceiros, a título oneroso ou não, revertendo eventual renda decorrente dessa exploração para o Condomínio. As regras relativas a tal cessão de uso deverá estar disciplinada em contrato próprio e observarão as normas previstas nesta Convenção.

2.2.6 A Administradora, em sendo do seu interesse, poderá comparecer como interveniente em todo contrato firmado com terceiros, com a finalidade de fazer a gestão e supervisão do funcionamento das citadas áreas e equipamentos, bem como da

qualidade dos serviços prestados, sua regularidade, limpeza e respectivos custos. Poderá a Administradora, também, caso seja de seu interesse, explorar tais áreas, conforme ajuste que fizer com o Condomínio.

### CAPÍTULO III – OBJETIVO DO PRESENTE INSTRUMENTO

3.1 A presente Convenção tem por objeto regular o condomínio no sistema de multipropriedade com unidades pro indivisa sendo os princípios aqui convencionados obrigatórios aos **CONDOMINOS**, visando o interesse comum e as suas relações entre os mesmos.

3.1.1. Fica instituído para o Condomínio Gramado Termas Resort SPA, no sistema de multipropriedade condominial imobiliária, pelo qual o uso das unidades habitacionais autônomas, é de uso e propriedade fracionada em módulos (períodos) de tempo predeterminados e fixados no Cronograma e Regulamento de Uso.

3.2. Todos os coproprietários anuem com a comercialização das cotas imobiliárias (frações de tempo) pela incorporadora, coproprietária, bem como, renunciam, *ad perpetuam*, a seu direito de preferência sobre futuras transações que envolvam cotas imobiliárias (frações de tempo) componentes da unidade sobre a qual é coproprietário, possibilitando assim a estabilidade e segurança do sistema de multipropriedade e a valorização do bem adquirido.

3.3. O condômino de unidade autônoma e de multipropriedade, na proporção de sua parte, é obrigado a concorrer para as despesas de conservação de condomínio, suportando os ônus a que o último esteja sujeito.

3.4. A administração do condomínio promoverá a gestão, manutenção, conservação, sindicância e adequação da unidade habitacional autônoma em multipropriedade condominial e fará a divisão equitativa dos custos para os multiproprietários da unidade mensalmente, tudo em conformidade com a previsão orçamentaria aprovada anualmente em assembleia geral de condôminos.

3.5. É vedada qualquer modalidade de locação existente ou que possa a ser instituída no mercado do turismo (ex.: Airbnb, aluguel, temporada, etc.) das frações por período de tempo divergente do pactuado e regulado por este instrumento de convenção.

3.6. Para os efeitos desta Convenção, adotam-se as seguintes definições e conceitos:

a) **UH – UNIDADE HABITACIONAL:** (apartamento): é a unidade habitacional integrante do **CONDOMÍNIO**, a qual, fracionadamente é alienada aos **CONDÔMINOS** e comporá o **CPI** entre estes últimos;

b) **COTA PARTE IDEAL INDIVISÍVEL:** é o título de direito real adquirido pelos multiproprietários e corresponde a uma fração ideal do bem imóvel. Ela não poderá em momento algum ser dividida de fato, pois os multiproprietários terão o direito real e de utilização da multipropriedade, na sua totalidade, por um período de tempo determinado;

c) **CONDÔMINOS:** são os coproprietários e os futuros proprietários, titulares de domínio de frações das Unidades Habitacionais Autônomas e das unidades comerciais;

d) **MULTIPROPRIEDADE CONDOMINAL IMOBILIARIA:** Sistema condominial de aproveitamento econômico sobre Imóvel dividido em unidade de tempo, onde cada coproprietário tem o direito de utilizar do mesmo de forma exclusiva e perpétua, sendo que os apartamentos são divididos em cotas partes ideais indivisíveis e módulos de tempo correspondentes;

e) **SERVIÇOS ESSÊNCIAIS:** Todos os serviços necessários ao funcionamento do Condomínio, considerada a finalidade para a qual foi concebido;

f) **SERVIÇOS ESPECIAIS:** Serviços de hotelaria complementares que a Administradora explorará ou não segundo a sua conveniência;

g) **SERVIÇOS OPCIONAIS:** Serviços de hotelaria, que a Administradora se obriga a colocar à disposição dos usuários do Condomínio, mediante pagamento por quem os solicitar;

h) **USUÁRIO:** Ocupante efetivo de apartamento a qualquer título, incluídos condôminos, hóspedes, inquilinos, e os respectivos familiares, dependentes ou empregados;

i) **ADMINISTRADORA:** Empresa capacitada no ramo de administração de condomínios e hotelaria, contratada para administrar o Condomínio, assim como também para ser a gerenciadora do sistema de POOL;

j) **POOL**: Conjunto ou grupo das unidades autônomas, integrantes do sistema associativo de hotelaria dos EDIFÍCIOS, com objetivo de utilização comercial dessas unidades autônomas, através da cessão de uso a terceiros, a título oneroso, administrado e explorado em regime de hotelaria, pacotes turísticos, tempo compartilhado, eventos corporativos, sob a representação e gerenciamento da Administradora/Operadora, com a exploração conjunta ou isolada dos serviços de restaurante, lanchonete, bar, afins e lazer;

k) **HÓSPEDE**: Morador temporário da unidade autônoma integrante do "POOL", sob o contrato de hospedaria, verbal ou escrito;

l) **UNIDADE AUTÔNOMA**: Partes das áreas privativas do Edifício, considerada de propriedade dos condôminos que as tenham adquirido;

m) **UNIDADE COMERCIAL AUTÔNOMA** – unidades autônomas destinadas ao uso comercial e/ou de prestação de serviços não integrante do sistema de multipropriedade;

n) **SCP**: Sociedade em Conta de Participação, adotada para fins de administração do pool e distribuição dos resultados de locação por ela apurado;

o) **ORÇAMENTO ANUAL CONDOMINIAL** (ou "Orçamento Condominial") - será considerada a previsão orçamentária elaborada por escrito pela Administradora para ser aprovada pelos Condôminos, na forma e prazo previstos nesta Convenção. No Orçamento Anual deverão constar, dentre outras, as despesas ordinárias estimadas, as principais metas previstas para o ano, as demais despesas necessárias ao funcionamento do Condomínio, podendo incluir, ainda, a previsão de gastos com investimentos e reposições. Para os fins da presente Convenção, a expressão "Orçamento Anual" é o preço orçamentário referente ao Condomínio ou ao Sistema de Multipropriedade, sendo considerado Orçamento Condomínio ou Orçamento Anual da Multipropriedade, conforme o contexto

#### CAPÍTULO IV – OBJETO DA CONVENÇÃO, SEDE E ESTRUTURA DO CONDOMINIO

4.1. Constitui objeto da presente convenção, em conformidade com as Leis nº 10.406/2002, Lei nº 13.777/18 e a Lei de nº 8.078/90, bem como as demais leis aplicáveis, a estruturação do condomínio civil e a disciplina das relações de direito e obrigações entre os CONDÔMINOS, decorrentes da propriedade "pro indiviso".

4.1.1. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

4.2. Devido às características especiais e a destinação do Edifício, sua administração será exercida pela Administradora constituída ou indicada pela Incorporadora, que se dedicará às relações entre os condôminos/usuários e à gestão econômica/financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, respondendo pela execução dos serviços de hotelaria e manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, do Regulamento de Uso e das deliberações das Assembleias.

4.3 A Administradora fará a gerência, operação e a exploração do sistema unificado denominado POOL de todas as cotas imobiliárias habitacionais (frações) disponibilizadas pelos proprietários, cujas regras no que diz respeito a administração, gerenciamento e exploração serão disciplinadas em contrato próprio.

4.4. Os CONDÔMINOS acordam e deliberam, nos termos do artigo 1.320 do código civil, que o bem comum fique indiviso por prazo indeterminado, observando o estabelecido no item 7.3 abaixo;

4.5. ÁREAS COMUNS - As partes comuns do empreendimento GRAMADO TERMAS RESORT SPA compreendem o terreno onde se erigiu a edificação, bem como as suas fundações, os tetos, os compartimentos dos medidores de luz e água, os acessos sociais de e serviços, as marquises dos acessos principais, circulações, as vagas para estacionamento de veículos, Guarita, Halls, Lobby, Recepção, Área de Convivência; Espaço para Estação de Tratamento de Esgoto – ETE; Espaço para Containers de Lixo; depósito Limpeza e Manutenção de Equipamentos; Piscinas; Deck; Sauna; Sanitários Masc.; Sanitários Fem.; Descanso; Água e Esgoto; Escadas; Poços de Elevadores; Instalações Elétricas e Telefônicas e demais itens que venham a compor as partes comuns.

4.5.1 – As áreas comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissolúvelmente ligadas ao conjunto do edifício, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso de Condôminos que representam no mínimo 2/3 (dois terços) da sua totalidade.

4.5.2 - As áreas comuns destinadas à prestação de serviços aos usuários do empreendimento, as áreas consideradas de risco e as dependências destinadas aos empregados, são de acesso restrito, e a sua visitação por condômino e usuários é condicionada à autorização da administração;

4.5.2.1 – Considerando que algumas áreas comuns têm acesso restrito, nelas só poderão ingressar as pessoas que portarem autorização da Administradora. São elas: depósitos, compartilhamentos para medidores de luz e água, casa de bombas, estação de tratamento de água e estação de tratamento de esgoto de outras caracterizadas pela administração como tal.

4.6. UTILIZAÇÃO – Com exceção das áreas de acesso restrito, as áreas comuns são de propriedade e de uso de todos os condôminos, nos termos de lei, desta convenção e dos regulamentos de uso, observando que todas essas áreas devem permanecer sempre livres e desimpedidas, inobstante o direito de cada condômino de usar e fruir das utilidades próprias das coisas, desde que isso não prejudique igual direito dos demais condôminos e usuários, nem as condições materiais, a destinação e o padrão do edifício.

4.6.1 ADMINISTRAÇÃO - A exploração comercial das diárias dos apartamentos far-se-á através da empresa ADMINISTRADORA do ramo de hotelaria, contratada ou indicada pela Incorporadora, sendo vedada a qualquer tempo a administração paralela por condôminos, terceiros, empresa, grupo, associações, Airbnb, etc., que possa confrontar com a modalidade proposta por este e demais instrumentos anexados.

4.6.1.1 A ocupação e o uso dos apartamentos, sob qualquer modalidade, estarão sujeitas também às normas do Regulamento de Uso, que passa a integrar a presente de Convenção e as normas Internas do edifício.

4.6.1.2 A exploração comercial dos apartamentos não isenta os condôminos das suas obrigações, ficando eles solidariamente responsáveis, perante o Condomínio, pelos débitos contraídos por aqueles a quem cederem o uso de suas respectivas unidades.

4.7. SERVIÇOS: Além de preservar as utilidades e as instalações gerais do empreendimento, que devem ser mantidas em boas condições, à disposição de todos os condôminos e usuários, é também obrigatória a prestação, pelo Condomínio, através da ADMINISTRADORA, dos Serviços Básicos, Essenciais e Obrigatórios, os quais são irrenunciáveis pelos condôminos cujos custos integram os encargos mensais do Condomínio que serão rateados entre os coproprietários, de acordo com a modalidade de utilização. São eles:

- Recepção e portaria 24 horas;
- Telefonia interna, energia elétrica, água e esgoto;
- Governança (serviços de camareira, troca de roupas de cama e banho, lavagem do enxoval dos apartamentos);
- Fornecimento regular de sabonetes e de papel higiênico;
- Manutenção dos enxovais de apartamentos;
- Substituição dos enxovais de apartamentos, quando comprovada a necessidade pela ADMINISTRADORA;
- Manutenção e conservação das unidades autônomas (apartamentos), das áreas comuns e áreas mistas;
- Limpeza e manutenção das áreas mistas – inclusive banheiros;
- Segurança e vigilância;
- Manutenção e conservação de Mobília e de retrofit;
- Administração interna (Departamentos de: Contabilidade, TI, RH, Compras, Almoxarifado e Serviços Gerais).

Parágrafo Único – Os serviços de portaria e recepção 24 horas – a serem prestados indistintamente a todos os Condôminos e Usuários – observarão os moldes usuais dos estabelecimentos de igual padrão.

4.8. A ADMINISTRADORA ou seu preposto recolherá, a depósito do empreendimento, quaisquer objetos que sejam depositados indevidamente nas ÁREAS COMUNS, os quais serão restituídos mediante o pagamento de multa cabível ou destinados à doação ou destruição, após o prazo de 90 (noventa) dias.

## **CAPÍTULO V – DA PARTICIPAÇÃO**

5.1. Para todos os efeitos das relações condominiais "pro indiviso", a participação de cada um dos CONDOMINOS no CPI é a representada por suas frações na propriedade comum, consistente na Unidade habitacional.

5.2 Na mesma proporção de suas frações na propriedade comum, os CONDÔMINOS exercerão os seus direitos, utilizando a Unidade Habitacional Autônoma pelo sistema de Multipropriedade, adiante estabelecido, bem como as Unidades Autônomas Comerciais, respondendo pelas obrigações e despesas que forem atribuídas, a qualquer título.

## **CAPÍTULO VI – DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES**

6.1 Os CONDÔMINOS, além do estipulado em lei e nesta convenção, poderão exercer direitos e deverão cumprir as obrigações, a saber:

- a) Os CONDÔMINOS poderão usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;
- b) Os CONDÔMINOS poderão alienar a sua fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informada ao administrador, independentemente de qualquer anuência ou consentimento dos demais condôminos, que outrossim, não obterão qualquer preferência na aquisição;
- c) Os CONDÔMINOS poderão ceder a sua fração de tempo em comodato a terceiros, independentemente de qualquer anuência ou consentimento dos demais condôminos;
- d) Os CONDÔMINOS deverão usar a Unidade Habitacional de acordo com as regras do sistema de Multipropriedade, adiante estabelecidas e do regulamento e cronograma de uso do empreendimento, que são partes integrantes deste instrumento;
- e) Os CONDÔMINOS poderão participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em: a) Assembleia geral de condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel; b) Assembleia geral de condomínio edifício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário

corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na convenção de condomínio edilício

f) Os CONDÔMINOS participam de todas as despesas, ordinárias e extraordinárias do CONDOMÍNIO na proporção da fração que cada um dos CONDÔMINOS detém na Unidade Habitacional;

g) Os CONDÔMINOS deverão ratear, na proporção da fração que cada um detém, todas as despesas necessárias à manutenção e conservação da Unidade Habitacional, as despesas com o consumo de água e energia, IPTU (em caso de rateio inserido no orçamento anual), mobiliário e equipamentos, seguro, recepção, central de atendimento para intercâmbio, taxa de administração, entre outras, assim como as obras que de comum acordo julgarem convenientes, de acordo com o regulamento;

h) Os CONDÔMINIOS deverão manter destinação da Unidade Habitacional à sua finalidade, conforme estabelecido nesta convenção de condomínio e no contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, vedando-se utilização diversa, ainda que de forma temporária e de pouca intensidade;

i) Os CONDÔMINOS são diretamente responsáveis pelos danos a que derem causa, quer seja de forma direta, ou através de familiares ou terceiros aos quais tenham cedido o uso da Unidade Habitacional Autônoma.

j) Em caso de emergência, os reparos, poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

l) No caso de dano causado por um multiproprietário quando em uso de sua(s) semana(s), a reparação será cobrada do multiproprietário. Em caso de impossibilidade de identificação da data, a reparação será cobrada de todos os Multiproprietários do empreendimento.

6.2. Os CONDÔMINIOS deverão permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

6.3. É vedada a introdução de modificações, na estrutura interna dos apartamentos;

## **CAPÍTULO VII – DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE**

7.1 Os CONDÔMINOS estabelecem que a gestão e utilização da Unidade Habitacional serão através do sistema Multipropriedade e, que a administração será exercida somente pela INCORPORADORA **GTR HOTEIS E RESORT LTDA** ou por empresa constituída ou indicada por esta, que por sua vez, exercerá a ADMINISTRAÇÃO no prazo de **10 (dez) anos**, após o mencionado prazo, e a critério da Administradora, este prazo poderá ser prorrogado por igual período a qual exercerá igualmente as atribuições de síndica;

7.1.1. Somente a Administradora exercerá a função de síndica e de administração do empreendimento, do pool e quaisquer outras modalidades implantadas no condomínio e hotel, sendo vedada a qualquer tempo a formação de pool paralelo, administração paralela do condomínio, Airbnb, etc.;

7.1.2. Após os prazos estabelecidos no item 7.1, ficará a cargo da Administradora a continuação da gestão do empreendimento, agora por prazo indeterminado ou indicação de uma nova empresa do ramo de hotelaria, cujo *know how* deverá ser na atividade exercida e estabelecida nos instrumentos constantes da Incorporação, bem como da presente Convenção e Regulamento de Uso das frações imobiliárias;

7.1.3. Os Condôminos multiproprietário outorgam procuração *ad judicium et extra* à administração do condomínio com poderes para ações judiciais em face de quem violar as regras morais ou legais para resguardo do condomínio turnário que se estabelece. Poderes em extensão para assegurar a comunhão *sui generis*, respeitando as normas e os períodos de tempo de uso.

7.2 Cada fração dá o direito à utilização da Unidade Habitacional por um período determinado durante o ano calendário ("período de uso"), os quais deverão ser utilizados na forma estabelecida no regulamento de uso, integrante do contrato como anexo II;

7.3 Considerando o Sistema de Multipropriedade, os CONDÔMINOS renunciam expressamente a toda e qualquer faculdade de requerer a extinção do CPI, mantendo-se indefinidamente o pacto de indivisibilidade da Unidade Habitacional.

7.4 O sistema de Multipropriedade será gerenciado pela Administradora, de acordo com o estabelecido no Regulamento, sendo entre outras atribuições responsável por:

a) Gerenciar a manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do sistema de multipropriedade;

b) Cobrar taxa de condomínio, correspondentes às despesas ordinárias e extraordinárias da utilização, manutenção e conservação das unidades habitacionais autônomas integrantes do sistema de multipropriedade e das áreas comuns, impostos e outras taxas que incidirem sobre as unidades habitacionais autônomas e demais dependências privativas e comuns.

c) Organizar os períodos de utilização das unidades habitacionais autônomas integrantes do sistema de multipropriedade.

7.5. A **ADMINISTRADORA** poderá, mas não se obriga, a oferecer o serviço de comercialização das semanas que os condôminos não forem utilizar, em seus períodos previamente reservados, o denominado POOL, a qual receberá taxa de administração de 20% (vinte por cento) do valor bruto das diárias locadas.

7.6. O empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, sendo de responsabilidade da companhia de intercâmbio com o proprietário em relação à sua contratação;

## **CAPÍTULO VIII – DO RATEIO DAS DESPESAS**

8.1 Os **CONDÔMINOS**, na proporção de suas frações ideais, participarão do rateio das despesas ordinárias e extraordinárias da utilização, manutenção e conservação das unidades habitacionais e comerciais autônomas e das áreas das áreas comuns, nos termos desta Convenção de condomínio, Regulamento de uso e Regimento Interno;

8.2 As contribuições serão recolhidas adiantadamente, em conta corrente bancária do Condomínio, até o dia 5 (cinco) do mês a que se referirem e serão arrecadadas exclusivamente através da rede bancária, e o pagamento das mesmas far-se-á, exclusivamente, através de documento emitido pela Administradora.

8.3. Eventuais depósitos, na conta do Condomínio, e quaisquer outras formas de pagamento serão tidas como doações e integrarão ao Fundo de Reserva, não liberando o devedor do pagamento do encargo.

8.4 A responsabilidade pelas despesas referente a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

8.4.1 De todos os CONDÔMINOS, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;

8.4.2 Exclusivamente do CONDÔMINO responsável pelo uso indevido, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

### **CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO**

9.1. As partes estabelecem que a administração do CPI será exercida pela ADMINISTRADORA, conforme previsto no regulamento e na presente Convenção, que se dedicará às relações entre os condomínios/usuários e à gestão econômico/financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, respondendo pela execução dos serviços de hotelaria e manutenção, conservação, vigilância e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, do Regulamento de Uso e das deliberações das Assembleias, sendo que os CONDÔMINOS desde já ficam integralmente sub-rogados, obrigando-se a cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, a qualquer título.

9.2. A ADMINISTRADORA, pessoa jurídica da área de hotelaria, exercerá a administração e sindicância do condomínio e também fará a gerência, operação e a exploração comercial das áreas e coisas comuns aptas a isso, e outros serviços opcionais oferecidos aos usuários enquanto estejam usufruindo de sua (s) semana (s), conforme produto adquirido.

9.2.1. Somente a Administradora indicada ou constituída pela Incorporadora poderá gerir, controlar e administrar o empreendimento em sua totalidade, a qual exercerá nos 10 (dez) anos primeiros anos o funcionamento e operação do Condomínio, bem como, exercerá as funções, direitos, prerrogativas e atribuições de SÍNDICA, sendo permitida a reeleição para novos mandatos conforme prazo de vigência de dois anos, em adequação às previsões contidas na Lei 4.591/1964 e Código Civil Brasileiro, salvo com relação ao prazo contratado de 10 (dez) anos, que somente poderá ser alterado após o seu vencimento.

9.2.1.2. O prazo estabelecido no item anterior com a Administradora poderá ser prorrogado, a critério desta, por igual ou diferente período;

9.2.2. A ADMINISTRADORA como síndica, em contraprestação, receberá pelos seus serviços, o valor de 10% (dez por cento) do valor bruto arrecadado pelo condomínio mensalmente, sem prejuízo de outras disposições contratuais ajustadas pelas partes em instrumento particular.

9.3. Além das previstas em lei ou em outros dispositivos desse documento, constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA:

- a) Representar o Condomínio ativa e passivamente, em juízo e fora dele.
- b) Admitir e despedir empregados, fixando-lhes ordenados, dentro dos limites legais e orçamentários, e em conformidade com os acordos coletivos das respectivas categorias profissionais.
- c) Arrecadar as contribuições mensais ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário.
- d) Escriturar o Livro-Caixa.
- e) Cumprir e fazer cumprir a lei, esta Convenção, o Regulamento de Uso e as deliberações das Assembleias, notificando os Condôminos, da execução dessas últimas.
- f) Prestar contas da sua administração, dela apresentando relatórios nas reuniões condominiais e Assembleias, e apresentar propostas de orçamento ao Conselho Consultivo.
- g) Contratar o seguro obrigatório da edificação, contra fogo, inundação e quaisquer outros sinistros, e também seguro de responsabilidade civil contra terceiros, exigindo a discriminação do valor das diversas unidades autônomas na apólice respectiva – que deverá conter cláusula que obrigue a reconstrução do prédio, no caso da sua destruição parcial ou total.

- h) Manter em perfeito funcionamento e condição de uso os equipamentos destinados a combate a incêndio, sob pena de sua responsabilidade pessoal por prejuízos que resultarem de eventual omissão.
- i) Dar publicidade de suas próprias decisões e das do Conselho Consultivo e as das Assembleias, afixando aviso e cópia das atas de Assembleia no "Quadro de Avisos" do Edifício e no escritório do Condomínio.
- j) Abrir conta corrente do Condomínio em estabelecimento bancário e movimentá-la exclusivamente através de cheques nominativos. Aplicar as receitas disponíveis e guardá-las na condição de depositária.
- k) Manter rigorosamente em dia e em ordem os registro e documentos pertinentes ao Edifício, ao condomínio e à sua Administração e responsabilizar-se por sua guarda até obter recibo de quem a suceder no cargo.
- l) Fornecer aos Condôminos cópias, certidões ou traslados de quaisquer documentos sob sua guarda, assumindo o condômino solicitante os custos decorrentes;
- m) Coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;
- n) Manutenção, conservação e limpeza do imóvel;
- o) Troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:
- i) determinar a necessidade da troca ou substituição;
  - ii) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;
  - iii) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;
- p) Elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;
- q) Cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos CONDÔMINOS;
- r) Pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

9.4. Nas Unidades Habitacionais tipo apartamentos é vedado introduzir quaisquer modificações na sua estrutura interna.

9.5. A exploração comercial das Unidades Habitacionais tipo APARTAMENTOS far-se-á através de "Poll", gerenciado UNICAMENTE pela Administradora, ou por quem ela indicar, mediante adesão de instrumento contratual próprio;

9.4 - Os integrantes do Conselho Consultivo serão aclamados em assembleia convocada para este fim, pelo prazo de 02 (dois) anos, permitida a reeleição.

9.5. - O Conselho Consultivo é formado por condôminos proprietários, eleitos em Assembleia Geral Ordinária e será integrado por 03 (três) membros efetivos e 04 (quatro) respectivos suplentes;

Parágrafo Primeiro – O Conselheiro afastado por qualquer motivo será substituído pelo respectivo suplente.

Parágrafo Segundo – O Conselho indicará à Assembleia Geral qual, dentre os seus três membros, o presidirá.

9.6. Compete ao Conselho dar parecer sobre as contas apresentadas pela Síndica;

## **CAPÍTULO X – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS**

10.1 As deliberações conjuntas dos CONDÔMINOS, que digam respeito à fração imobiliária, serão tomadas em assembleia geral convocada pela Administradora ou pelo Conselho Consultivo na ausência daquela;

10.1.1 As assembleias poderão ser realizadas no condomínio ou por meio eletrônico com as adequadas e condições técnicas, devendo a convocação informar tal fato aos Condôminos, bem como trazer os procedimentos que deverão ser adotados por estes e que permitirão sua participação e votação pelo sistema virtual.

10.1.2 Em decorrência do regime da Propriedade Fracionada será formado um Condomínio Voluntário (*pro indiviso*) entre os Multiproprietários, o qual funcionará segundo as regras estabelecidas no Regulamento de Uso - Anexo II desta Convenção.

10.1.3 Nas assembleias gerais ordinárias e extraordinárias salvo quando exigido quórum especial, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais ou em segunda chamada com qualquer número dos presentes.

- Será exigido quórum especial de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para a alteração da convenção e/ou mudança da destinação do edifício;

10.1.4 Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pela síndica ou por (1/4) um quarto dos condôminos.

10.1.5. A totalidade dos condôminos em assembleia Geral deverá ser representada pela somatória de 100% (cem por cento) das frações ideais que corresponda a propriedade comum, de acordo com a lista de presença;

**10.1.6. Os votos serão proporcionalmente a fração de cada proprietário,** havendo anualmente a designação de um Representante entre os Multiproprietários das unidades fracionadas, atribuindo-se a função àqueles que tiverem **a prioridade 1 (um),** observada a letra alfabética contida no Calendário Rotativo de Prioridade Anual, sejam das unidades de frações denominadas **Diamante, Ouro ou Prata, iniciando-se a representação pela Prioridade de Letra "A".** Caso haja, na mesma unidade frações de semanas Ouro e Prata com a mesma Prioridade, a Representação terá início pela **Fração Ouro** e, no próximo exercício, pelo Proprietário da **Fração Prata**, obedecendo a letra prioritária e assim, sucessivamente, seguindo as prioridades na mesma sequência aleatória do Calendário Anual. Em caso de ausência de representação, considerar-se-á sub-rogada tacitamente os poderes à Administradora, especialmente para participar e votar em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

10.1.6.1 – Os Votos das Unidades Autônomas Comerciais serão proporcionais à fração ideal da unidade;

10.1.7. O condômino Multiproprietário designado para ser o Representante da Unidade Autônoma Fracionada será também o responsável por votar em todas as Assembleias de Condomínio que forem realizadas durante o seu período de representação, sendo que o seu voto vinculará todos os demais Multiproprietários da Unidade Autônoma Fracionada que representar.

10.1.8. No desempenho de sua representação o Multiproprietário deverá agir dentro de razoáveis parâmetros, com o cuidado e a diligência que se espera que todo homem ativo e probo empregue na administração de seus negócios, sem abuso do direito e de modo a evitar prejuízos aos interesses dos demais Multiproprietários.

10.1.9 Os CONDÔMINOS participantes do regime de multipropriedade estabelecem que a utilização das Unidades Habitacionais Autônomas e o Condomínio serão administrados por empresa especializada no ramo de hotelaria indicada pela Incorporadora e que fará a locação das frações (pool), instituindo a Sociedade em Conta de Participação;

10.1.10 Considerando o Sistema de Multipropriedade, os CONDÔMINOS renunciam expressamente a toda e qualquer faculdade de requerer extinção do CPI, mantendo-se indefinidamente o pacto de indivisibilidade da Unidade Habitacional.

10.2. Os CONDÔMINOS poderão se fazer representar nas assembleias somente através da Administradora do condomínio e do pool ou por instrumento mandatário (procuração) o qual deverá conter assinaturas com firmas devidamente reconhecidas e autênticas, devendo os instrumentos ser entregues no ato da assinatura da lista de presença e anexados a esta.

10.2.1. Todos os proprietários de fração (em sistema de multipropriedade), terão direito a voto nas Assembleias, direito este a ser exercido por representação, por intermédio do representante legal, seja a Administradora ou Procurador constituído, na forma prevista nesta convenção e no regulamento de uso específico do sistema.

10.2.2. As deliberações dos condôminos serão tomadas pela maioria dos CONDÔMINOS integrantes do Condomínio Pro Indiviso;

10.3. As Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão convocadas pela ADMINISTRADORA mediante edital, carta registrada, ou sob protocolo, fax ou e-mail, a cada CONDÔMINO, para o endereço constante nos cadastros junto a Administradora, com antecedência mínima de 8 (oito) dias corridos, e serão realizados em local e horário a ser designado pela ADMINISTRADORA na convocação.

10.3.1. Assembleias Gerais Extraordinárias serão convocadas nos casos previstos nessa Convenção e na lei, e sempre que a natureza do assunto o exigir.

10.4. As assembleias deverão ser presididas pela ADMINISTRADORA, a qual escolherá entre os presentes o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio.

10.4.1. As atas serão assinadas necessariamente pelo Secretário, pelo Presidente da Assembleia e pela Administradora, facultada a sua assinatura pelos condôminos integrantes da mesa de trabalhos e registrada em cartório de títulos e documentos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados de sua realização.

10.4.2. As votações obedecerão à seguinte lógica: o direito de voto será proporcional a fração ideal indivisível de cada coproprietário, com atenção ao estabelecido no item 10.1.6 deste instrumento.

Parágrafo Único: Se uma fração de unidade vier a pertencer a diversas pessoas, por sucessão ou qualquer outra forma prevista em lei, estas deverão eleger uma dentre elas, para representa-las diante dos demais condôminos, mediante procuração com firma reconhecida, sob pena de suspensão temporária dos direitos e vantagens assegurados pela presente Convenção.

10.4.3 Serão convocados para as Assembleias Gerais todos os Condôminos, sendo que no caso das Unidades Fracionadas a convocação será feita na pessoa de cada um dos Representantes, conforme previsto nesta Convenção. A falta de convocação de Multiproprietário que não seja representante não será motivo para a não realização, pedido de anulação ou nulidade, ou, ainda, impugnação da Assembleia, haja vista que estes se farão representar na mesma pelo Representante.

10.5. Obrigam-se os condôminos presentes, a assinarem o livro de presenças.

10.6. Reputar-se-á aprovada a ata por todos que tiverem assinado o "Livro de Presenças", se nenhuma discordância formal contra sua redação for apresentada até 10 (dez) dias após a Assembleia; transcorrido esse prazo, sem apresentação de qualquer discordância, estará caracterizada a aprovação tácita do documento, de forma irrevogável e irretroatável.

10.7. Havendo manifestação formal contrária à aprovação do texto da ata, será ela tomada como recurso para a próxima Assembleia, se assim o requerer o impugnante. A interposição do recurso não suspende a decisão nem mesmo relativamente ao impugnante que, entretanto, poderá exercer o direito de convocação de Assembleia Geral para apreciá-lo.

10.8. A Administradora poderá ainda, realizar a Assembleia Geral Ordinária em 02 (duas) etapas, a saber: (1) 1ª etapa – até o final de dezembro de cada ano, para (i) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano seguinte; e, (ii) apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia; (2) 2ª etapa – até o final de março de cada ano, para (i) discutir e votar o relatório e as contas do ano findo; (ii) eleger o Conselho Consultivo; (iii) deliberar sobre a contratação de auditoria externa para fiscalizar e acompanhar a contabilidade do Condomínio, correndo por conta deste as despesas correspondentes, sendo que os trabalhos de auditoria poderão ter caráter eventual ou permanente; (iv) apreciar quaisquer outros assuntos de interesse do Condomínio expressos na Ordem do Dia.

## **CAPÍTULO XI – DO INADIMPLEMENTO**

11.1 No caso de descumprimento pelos CONDÔMINOS, de quaisquer das obrigações previstas nesta convenção, a parte interessada deverá comunicar ou notificar a outra parte, alegada como infratora, por escrito e sob protocolo, na pessoa de seu representante legal, para o cumprimento da obrigação, com prazo de 15 (quinze) dias, só se caracterizando a infração se não satisfeita a determinação no referido prazo.

11.2 O CONDÔMINO que, após devidamente notificado, persistir na infração a qualquer dispositivo desta convenção, ficará sujeito ao pagamento de multa moratória equivalente a 100% (cem por cento) do valor da cota mensal, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos a que der causa.

11.2.1 Na hipótese de a infração referir-se à obrigação pecuniária, o CONDÔMINO infrator ficará sujeito ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da obrigação, segundo o índice IGPM/FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, devidos a contar do vencimento da obrigação, até sua efetiva quitação e ainda, despesas com cobrança, inclusive as devidas a título de honorários advocatícios se for o caso.

11.2.2. Após 60 (sessenta) dias de atraso no pagamento da taxa ordinária ou extraordinária do condomínio e, exauridas toda a penalidade de acordo amigável, o débito será ajuizado e a fração no sistema de multipropriedade terá todos os serviços hoteleiros previstos neste instrumento, relativos ao respectivo prazo de ocupação, suspensos, até liquidação do débito, não cabendo ao condômino inadimplente o direito de fazer ou mandar fazer esses serviços.

11.3. A contribuição, para o custeio das despesas condominiais, fixada nessa Convenção ou definida em Assembleia Geral, além de constituir título executivo extrajudicial, também caracteriza obrigação de fazer, e o seu inadimplemento sujeitará o Condômino inadimplente ao processo executivo, além do protesto na serventia extrajudicial de protestos de Gramado/RS;

11.3.1. A renúncia a direito e/ou a ociosidade não isentará o Condômino do pagamento de contribuição e encargos;

11.4. Os proprietários ou Multiproprietário de frações, concorrerão para as despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio, proporcionalmente à sua unidade ou fração, ou segundo o valor estipulado pela Administradora, deliberados em assembleias.

11.5 Enquanto o CONDÔMINO permanecer inadimplente, inclusive em relação aos encargos a ele imputados, todos os seus direitos pertinentes a sua qualidade de coproprietário da unidade habitacional, em especial o direito de voto nas assembleias, ficarão suspensos, aplicando-se ainda, as cláusulas e condições estabelecidas no Regulamento de Utilização de unidade Habitacional Autônoma do Empreendimento (REGULAMENTO DE USO);

11.6. O condômino inadimplente e integrante do sistema de pool ficará proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida, passando sua fração a integrar o pool da Administradora;

11.7 A administradora utilizará a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

## **CAPÍTULO XII – OBRAS, DESPESAS EXTRAORDINARIAS, RATEIO**

12.1. As instalações, os pisos, esquadrias, janelas, venezianas, persianas, lustres, aparelhos sanitários, ramais de canalização de água, luz, esgoto, força, telefone, máquinas, equipamentos e todos os demais acessórios das ÁREAS COMUNS, serão reparados por iniciativa e conta do Condomínio.

Parágrafo Único – No caso de dano causado por um multiproprietário quando em uso de sua(s) semana(s), a reparação será cobrada do multiproprietário. Em caso de impossibilidade de identificação da data, a reparação será cobrada de todos os Multiproprietários do empreendimento.

### **CAPÍTULO XIII – FUNDO DE RESERVA, PROVISÕES**

13.1 – É obrigatória a manutenção de um Fundo de Reserva, que será constituído das seguintes verbas:

- 05% (cinco por cento) das contribuições mensais ordinárias, percentual esse que será considerado para o primeiro exercício, os demais poderão a critério da administração e receitas arrecadadas ser progressivo, não ultrapassando o limite de 8% (oito por cento);
- 1% (um por cento) das contribuições mensais ordinárias, destinados a reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário das unidades sob o regime de multipropriedade, não ultrapassando o limite de 3% (três por cento);
- Multas por transgressões aos dispositivos dessa Convenção ou aos Regulamentos de Uso e por atraso de pagamento.

13.2 – A contabilização do Fundo de Reserva obedecerá ao mesmo critério das outras contas do Condomínio, e sua receita será lançada em conta bancária distinta, conforme sua origem e finalidade.

13.3 - Caberá à Administração do Condomínio, deliberar e aprovar sobre aplicação do Fundo de Reserva do saldo em depósito, para cobertura de eventuais despesas ordinárias e extraordinárias do edifício e suas áreas, partes e coisas comuns, bem como o inadimplemento da taxa condominial.

#### CAPÍTULO XIV – DO POOL

14.1 As unidades habitacionais do empreendimento **GRAMADO TERMAS RESORT SPA**, destinam-se ao uso exclusivo de residência tipo apart-hotel, e poderão ser comercializadas para exploração somente do sistema de ocupação denominada Pool;

14.2 Os turnos das Unidades Autônomas Fracionadas poderão ser deferidos à exploração de meios de hospedagem, por meio da Administradora, através do Pool, Tempo compartilhado ou outro meio de hospedagem admitido em lei, dada a natureza do Empreendimento.

14.3 A exploração comercial das diárias de todos os apartamentos, adquiridos pelo sistema de multipropriedade, far-se-á sempre através da empresa administradora/síndica do condomínio, mediante a constituição de sistema unificado – *pool*, cujas regras no que diz respeito a administração, gerenciamento e exploração serão disciplinadas em contrato próprio, não sendo permitida a administração paralela por condôminos, terceiros ou por empresa não habilitada, o denominado *pool* paralelo.

14.4 Para fins de constituição e manutenção do Pool, a Administradora promoverá providências necessárias para estruturá-lo sob o aspecto jurídico e operacional;

14.5 O condômino que tenha aderido ao Pool pela Sociedade em Conta de Participação ou seus dependentes, desejando hospedar-se nos Prédios, serão acomodados em qualquer unidade disponível, pagando a respectiva diária, conforme tabela vigente, ficando o mesmo sujeito a reserva com antecedência conforme disponibilidade.

14.6 Para a formação do Pool, deverá ser dada oportunidade de participação a todos os condôminos, de acordo com as Normas da presente Convenção e da Sociedade de Conta de Participação à época de sua adesão.

14.7 Para que haja a participação de uma unidade no Pool, deverão ser previamente atendidas as seguintes exigências:

- a)- A unidade autônoma deverá estar totalmente montada, decorada e equipada, de acordo com o padrão estabelecido pela ADMINISTRADORA;

- b)- O Pool já tenha sido efetivamente constituído para fins de funcionamento, mediante um número mínimo de unidades optantes, a ser previsto pela Administradora;
- c)- Tenha o condômino já aderido aos contratos e demais documentos de constituição apresentados pela Administradora.
- d)- O condômino esteja em dia com suas obrigações condominiais.

14.8 Para os efeitos da criação do Pool, os condôminos e a Administradora constituirão entre si uma Sociedade em Conta de Participação, ou qualquer outra forma associativa, na qual a Administradora funcionará como sócio ostensivo, enquanto que os condôminos figurarão como sócios participantes;

14.9 Pela natureza da sociedade acima, todas as operações sociais serão feitas em nome do sócio ostensivo, que prestará conta aos sócios participantes.

14.10 A Administradora será remunerada pelo Pool, de acordo com as condições estabelecidas no contrato de constituição de aludida Sociedade em Conta de Participação, ou em qualquer outra forma de contrato que vier a ser firmado, sendo que a Taxa de Administração corresponderá a 20% (vinte por cento) sobre o valor apurado a título de faturamento bruto mensal do Pool.

14.11 O novo integrante do sistema Pool, considerar-se-á sócio participante após o 30º (trigésimo) de sua adesão, todavia, somente participará dos resultados após a data de locação de sua fração/cota e apuração do resultado desta, por meio de Demonstrativos Financeiros e/ou Contábil.

14.12 Os usuários das unidades autônomas participantes do Pool se obrigam pelas Normas desta Convenção e desfrutarão de todos os serviços que o Condomínio oferece.

14.13 Pela prestação dos serviços de pool, realizada e contabilizada em nome da Sócia Ostensiva formada com os Sócios Adquirentes das frações/cotas imobiliárias por meio da SCP, haverá a remuneração à Administradora de 20% (vinte por cento) sobre o valor apurado a título de faturamento bruto mensal, compreendendo-se como faturamento bruto o montante de todas as diárias efetivamente comercializadas e recebidas durante o mês competente;

14.14 A cessão ou permissão de uso das áreas comuns do empreendimento ou condomínio GRAMADO TERMAS RESORT SPA, não exclui as obrigações *propter rem* de cada unidade privativa autônoma e fração comum correspondente, sendo o rateio individualizado por condomínio, pool e administração, conforme prevê a convenção de condomínio e legislação vigente.

14.15 Os colaboradores do pool, poderão ser registrados em nome do condomínio e este ser reembolsado das despesas pelo referido sistema;

## **CAPÍTULO XV – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

15.1 Cada fração dará o direito à propriedade e utilização do Empreendimento por um período determinado durante o ano calendário: 4 (quatro) semanas por ano para o proprietário que adquiriu o “PRODUTO DIAMANTE” ou 2 (duas) semanas por ano para o proprietário que adquiriu o “PRODUTO OURO” ou o “PRODUTO PRATA”, as quais poderão ser utilizadas da forma como descrita nas Normas e Políticas de Uso (o “REGULAMENTO DE USO”).

15.2 A Unidade Habitacional Autônoma será dividida em 13 (treze) ou 26 (vinte e seis) Frações/cotas, conforme o produto adquirido, e cada fração dará direito à utilização por um período determinado de 4 (quatro) ou 2 (duas) por ano, conseqüentemente, o total de semanas a serem utilizados pelos 13 (treze) ou 26 (vinte e seis) multiproprietários será de 52 (cinquenta e duas) semanas por ano para cada Unidade Habitacional Autônoma.

15.3 Regras, Normas e Políticas de Uso do Calendário Anual:

15.3.1 O Calendário anual é dividido em 13 (treze) Períodos de 4 (quatro) semanas de Utilização.

a) Os proprietários de cada fração DIAMANTE terão o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 4 (quatro) semanas durante o ano, sendo 1 (uma) Semana de SUPER ALTA TEMPORADA, 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA e (duas) Semanas de MÉDIA TEMPORADA, conforme o “Calendário Rotativo de Prioridade de Reserva Anual”;

b) Os proprietários de cada fração OURO terão o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 2 (duas) semanas durante o ano, sendo 1 (uma) Semana de SUPER ALTA TEMPORADA e 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA, conforme o “Calendário Rotativo de Prioridade de Reserva Anual”;

c) Os proprietários de cada fração PRATA terão o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 2 (duas) semanas durante o ano, sendo as 2 (duas) Semanas de MÉDIA TEMPORADA, conforme o “Calendário Rotativo de Prioridade de Reserva Anual”

15.3.2 O direito de uso das Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA, das Semanas de ALTA TEMPORADA e das Semanas de MÉDIA TEMPORADA, serão estabelecidos através de um sistema rotativo, levando-se em conta a Fração do proprietário.

15.3.3 Das semanas incluídas no Períodos de Utilização, o Usuário poderá reservar todas elas anteriormente ao início do ano civil em que se encontram tais semanas, obedecendo ao Calendário Anual de Prioridades (datas/janelas) de reservas, como disposto abaixo: a) Serão considerados 13 (treze) Períodos de Utilização, identificações com letras “A” à “M”. Assim, a Unidade Habitacional Autônoma poderá ter 13 (treze) proprietários “DIAMANTE” ou 13 (treze) proprietários “OURO” + 13 (treze) proprietários “PRATA”; Isto permitirá que: - Cada proprietário Diamante utilize 1 (uma) Semana de Super Alta Temporada, 1 (uma) Semana de Alta Temporada e 2 (duas) Semanas de Média Temporada anualmente. - Cada proprietário Ouro utilize 1 (uma) Semana de Super Alta Temporada e 1 (uma) semana de Alta Temporada anualmente. - Cada proprietário Prata utilize 2 (duas) Semanas de Média Temporada anualmente.

15.3.4 A identificação da prioridade de uso anual será alocada dependendo da ordem de compra do período de utilização de cada Proprietário, como se ilustra na tabela abaixo, sendo que anualmente, a ordem de prioridade vai ser alternado em um calendário (tabela de Prioridades de Reservas Anuais), onde a ordem da Fração correspondente ao Período de utilização tem prioridade, como se ilustra na tabela abaixo:

CALENDÁRIO ROTATIVO													
Prioridade de reservas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13

Prioridade 1	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M
Prioridade 2	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G
Prioridade 3	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H
Prioridade 4	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I
Prioridade 5	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J
Prioridade 6	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K
Prioridade 7	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A
Prioridade 8	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B
Prioridade 9	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C
Prioridade 10	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D
Prioridade 11	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E
Prioridade 12	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F
Prioridade 13	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L

15.3.5 A Tabela de Prioridade de Reservas Anuais é prevista para um período de treze anos ("Ciclo") – equivalente ao número de frações, devendo reiniciar-se ao final de cada período. No primeiro ano de utilização, quando a entrega das Unidades Habitacionais Autônomas ocorrer após o início do ano calendário, a disponibilização de semanas/tempo de utilização para cada Proprietário será proporcional ao direito adquirido, conforme produto, e a quantidade de semanas/tempo existente até o final do referido ano calendário, sendo que, neste caso, o início do período de reservas previsto no item 15.3.6 abaixo, será previamente definido pela ADMINISTRADORA e comunicado aos CONDÔMINOS, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.3.6 Datas de Períodos de Reservas (janelas de reserva) – A abertura dos "Períodos de Reservas", através do website do empreendimento (ou, na sua impossibilidade, via e-mail mediante validação por parte da ADMINISTRADORA ou ainda pessoalmente, se inicia toda primeira semana útil de fevereiro do ano anterior aos "Períodos de Utilização", ocasião em que os Proprietários poderão, de acordo com sua Prioridade de Reserva naquele ano, realizar as reservas de suas 4 (quatro) ou de 2 (duas) semana(s) do ano, obedecendo aos critérios e prazos que seguem:

- Prioridade 01 – a partir da 1ª semana útil de fevereiro, os detentores da 1ª prioridade estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte;

- Prioridade 02 – a partir da 2ª semana útil de fevereiro, os detentores da 2ª prioridade estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades;

- Prioridade 03 – a partir da 3ª semana útil de fevereiro, os detentores da 3ª prioridade estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades;

- E, sucessivamente até que se complete o ciclo das 13 prioridades;

15.3.7 Caso um Proprietário decida trocar qualquer uma de suas semanas após ter efetuado a(s) sua(s) reserva(s) de semana(s), ele poderá fazer um Intercâmbio Interno com outros proprietários, pagando a taxa de Intercâmbio Interno e somente quando existir disponibilidades aferidas através da Central de Atendimento ao Proprietário (Central de Relacionamento).

15.3.8 As semanas incluídas em cada Período de Utilização ficarão sob a administração da ADMINISTRADORA, que as reservará mediante solicitação dos Proprietários, com base em um sistema de prioridade de reservas com enfoque na possibilidade equivalente de uso entre todos os Proprietários.

15.3.9 As Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA, Semanas de ALTA TEMPORADA e Semanas de MÉDIA TEMPORADA deverão ser utilizadas considerando o período de domingo a domingo, ficando desde já estabelecido que se o Proprietário optar pelo uso parcial será considerado como uso integral de tal período, não se admitindo pleitear o uso dos dias remanescentes.

15.3.10. Fica desde já estabelecido o horário de *check-in* às 14horas e *check-out* às 10horas.

15.3.11 A reserva de Semanas do período correspondente ou em qualquer período, somente poderá ser efetuada se o Proprietário estiver em dia com o pagamento de sua Taxa de Condomínio, além de todas as outras suas obrigações.

15.3.12 A ADMINISTRADORA assegura ao Proprietário o uso das semanas escolhidas e reservadas nos termos estabelecidos neste instrumento.

15.3.13 As Semanas estarão à disposição dos Proprietários sob a sistemática de primeira reserva realizada e primeira reserva concedida, observando-se, para tanto, as semanas que estiverem disponíveis. O sistema de reservas será continuamente monitorado pela ADMINISTRADORA.

15.314 Caso uma Semana de SUPER ALTA TEMPORADA, semana de ALTA TEMPORADA ou Semana de MÉDIA TEMPORADA não seja reservada por qualquer Proprietário com prioridade durante o período de Reservas de Semanas, esta poderá ser reservada livremente por outro Proprietário, desde que somente após todos os Proprietários já tiverem feito suas reservas nos períodos pré-estabelecidos para isso, sempre respeitando o limite de 4 ou 2 semanas por ano por Proprietário, conforme o produto adquirido.

15.3.15 As Semanas não reservadas dentro do prazo estipulado por este regulamento poderão ser reservadas de maneira extraordinária fora do período regular para tal reserva, desde que haja disponibilidade.

15.3.16 A utilização da Unidade Habitacional Autônoma e do Empreendimento é estritamente como segunda residência de turismo e lazer, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para fins comerciais, sejam estes quais forem, ou a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências ou que ofendam os bons costumes, devendo ser observadas as regras estabelecidas na Convenção de Condomínio e no presente regulamento de uso do empreendimento **GRAMADO TERMAS RESORT SPA**.

15.4 A Unidade Habitacional Autônoma poderá ser utilizada pelo proprietário, seus familiares, empregados e visitantes, respeitando o limite de pessoas por apartamento por PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, sendo:

- Apartamento Suíte – 1 Quarto – 2 Usuários.
- Apartamento Classic – 1 Quarto – 4 Usuários.
- Apartamento Master – 2 Quartos – 6 Usuários.

15.4.1 Não será permitida, a utilização de Unidade Habitacional Autônoma por um número de pessoas superior a sua capacidade, como descrito neste item, sob pena de multa no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia, corrigida anualmente pelo IGPM/FGV ou por outro índice que venha a substituí-lo, em que superar a capacidade da Unidade Habitacional Autônoma, a qual deverá ser paga quando da constatação deste fato.

15.4.2 O proprietário, seus familiares, empregados e visitantes deverão utilizar a Unidade Habitacional Autônoma zelando pela sua conservação e integridade e com

respeito às normas estabelecidas neste REGULAMENTO e seus ANEXOS, bem como na Convenção de Condomínio.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

16.1. As normas desta Convenção obrigarão os CONDÔMINOS e seus sucessores, a qualquer título, bem como os futuros adquirentes de frações ideais da unidade habitacional, e são celebradas com caráter irrevogável e irretroatável.

16.1.1. Sem prejuízo das normas aqui previstas e na Lei 13.777/2018 que trata sobre o regime jurídico da multipropriedade, esta poderá ser alterada a qualquer tempo, ficando o Incorporador instituído dos poderes necessários;

16.2. Obrigam-se os CONDÔMINOS a cumprir e fazer cumprir esta Convenção, exercendo de boa-fé seu direito de voto nas assembleias gerais do Condomínio Pro Indiviso.

16.3. Os CONDÔMINOS se comprometem a cumprir todas as obrigações tributárias, previdenciárias, trabalhistas, administrativas, civis e comerciais ou de qualquer outro gênero, incidentes sobre suas atividades, obtendo ainda todas as permissões, licenças e demais documentos necessários e tudo o que possa afetar à outra, responsabilizando-se pelos danos e perdas que sobrevenham do inadimplemento das respectivas obrigações perante o Fisco ou outras Atividades.

16.4. As notificações serão feitas por escrito e entregues no endereço das partes indicadas no preâmbulo desta Convenção e ou no Contrato de Promessa de Compra e Venda.

16.4.1. Em caso de alienação da fração e/ou mudança de domicílio, telefone ou endereço eletrônico, os condôminos obrigam-se a comunicar o fato à ADMINISTRADORA e à INCORPORADORA, por escrito, nos 30 (trinta) dias que se seguirem o ato, sob pena de, em não o fazendo, reputarem-se eficazes as comunicações porventura remetidas para os endereços constantes da presente Convenção.

16.5. O Condomínio manterá, sob a guarda da ADMINISTRADORA, além dos livros e papéis indispensáveis à regularidade da sua existência e funcionamento, também os seguintes:

- Jogo Completo das plantas, projetos, memorial descritivo e demais documentos relativos a toda edificação, inclusive das reformas, acréscimos e modificações efetivas.
- Livro de atas das assembleias.
- Livro de presença dos condôminos em assembleias.
- Livros de atas do conselho consultivo.
- Livro de registro e de endereço dos condomínios.
- Livro de registro de ocorrências e reclamações, que ficara na portaria, a disposição exclusiva dos condôminos e Usuários, vedado a empregados e a quaisquer terceiros, nele lançar qualquer registro.
- Ficha de Registro de Proprietários e usuários.
- Livro de protocolo.
- Pastas individuais para arquivo de fichas, folhas de ponto e demais documentos dos empregados.
- Arquivo permanente dos documentos comprobatórios do cumprimento das obrigações fiscais, previdenciárias, trabalhistas, para fiscais, etc., do qual cada administradora obterá recibo, quando passar o cargo ao seu sucessor.
- Certificados, termos de garantia, apólices de seguros, diplomas e documentos similares.
- Calendário permanentemente atualizado, de eventos relacionados ao exercício de direitos e de eventuais defesas do condomínio, tais como: vencimento de prazos de garantia/ prazos de prescrição de obrigações, etc.

16.6. O condomínio manterá escritório no próprio edifício, em local a ser determinado pela ADMINISTRADORA.

16.7. Esta Convenção terá validade a partir do seu registro ou retificação de registro no cartório de registro de imóveis, só podendo ser modificada por número de frações ideais de terreno que representem 2/3 (dois terços) dos votos possíveis nas assembleias.

16.8. A Construtora e Incorporadora ficará isenta do rateio das despesas do condomínio, relativamente às frações não comercializadas, pelo prazo improrrogável de 12 (doze) meses, contados da data em que tais despesas se tornarem exigíveis. A isenção ficará



automaticamente suspensa, caso quaisquer das mencionadas frações imobiliárias venham a ser, por qualquer forma, ocupadas, vigorando quanto às unidades que permanecerem vazias.

16.8.1. As unidades autônomas destinadas ao fornecimento de serviços comerciais, ficarão isentas do pagamento da taxa condominial nos primeiros 12 (doze) meses, a fim de estabelecer o fundo de comércio ou atividade empresarial a serviços do Condomínio ou Hotel, devendo pagar a referida taxa a partir do segundo ano de instalação do condomínio na proporção de até 10% (por cento) do valor da taxa em relação a fração ideal das mencionadas unidades, podendo ser menor, desde que devidamente comprovado que a respectiva unidade autônoma destinada a serviço ou uso comum não utilize de forma efetiva e integral os benefícios do condomínio, inclusive em caso de despesas extraordinárias.

16.9. Ao transgressor de qualquer norma desta Convenção, dos Regulamentos de Uso ou de decisão irrecorrível da Administradora ou do Conselho Consultivo, ou de decisão da Assembleia Geral, será imposta multa de valor irredutível, igual a uma taxa de contribuição mensal, vigente no dia do pagamento da multa, além de ser o faltoso compelido a se abster da prática do ato ou, quando for o caso, desfaze-lo e, ainda, a sofrer interrupção dos serviços.

16.9.1. A multa será exigível juntamente com a primeira contribuição mensal ou encargo que se vencer após a sua imposição, e o seu valor será indissociável dessa contribuição ou encargo, que poderão ser recusados, se desacompanhados da multa.

16.9.2 As multas serão cobradas em dobro no caso de reincidência, e se o faltoso perseverar na prática da observância da norma ou da decisão infringida, o Condomínio poderá requerer, inclusive, a cominação de pena pecuniária diária prevista na lei processual civil.

16.10. A presente Convenção não será interpretada de forma que colida com as disposições a serem convencionadas nos demais instrumentos complementares que regerão a administração, funcionamento e fiscalização do empreendimento.

16.11. O exercício financeiro do Condomínio coincidirá com o ano civil.

e

16.12. Fica autorizado o registro da presente Convenção no cartório de registro de títulos e documentos desta comarca e no cartório de registro de imóveis competente, às expensas do Condomínio Pro Indiviso.

16.13. Os casos omissos nesta Convenção serão resolvidos de conformidade com o que estabelece a Lei 4.591/64, o código civil, a Lei 13.777/2018 e demais leis complementares.

16.14. Fica instituído em favor da proprietária e incorporadora GTR HOTEIS E RESORT LTDA., o direito de usar e explorar, sem limitação de prazo, os painéis e locais destinados à colocação de anunciados, letreiros luminosos ou similares.

16.15. As vagas de garagem serão de uso rotativo de acordo com a disponibilidade de vagas e dos regulamentos de uso.

16.15.1 Nenhum Condômino e/ou Usuário poderá estacionar seu veículo em outras áreas que não sejam aquelas determinadas para estacionamento específico, nas dependências do Empreendimento, devendo sujeitar-se as regras impostas por empresa que estiver administrando a área de estacionamento.

16.15.2. As vagas de garagem estão localizadas em Área Comum e foram numeradas, na forma constante do projeto aprovado, tudo conforme planta que acompanha o Memorial de Incorporação do Empreendimento, tão somente para efeitos de discriminação, identificação, disponibilidade e para fins de registro. A numeração e indicação dos locais das vagas na garagem e nas respectivas plantas são atos meramente enunciativos, podendo ser alteradas, visando outra distribuição e localização, desde que não acarrete sua redução ou aumento e não altere sua natureza.

16.15.3. As vagas de garagem não podem ser alienadas ou gravadas pelos Condôminos.

16.15.4. Com relação às vagas de garagem, os Condôminos não poderão ceder seu direito de uso a qualquer Condômino, Usuários ou terceiros em geral, salvo se para a empresa contratada para operar a área de estacionamento, a qual poderá ser estranha ao Condomínio, contratada conforme previsto nesta Convenção de Condomínio.



16.15.5 As vagas de garagem serão operadas por uma única empresa operadora de garagem, considerando suas peculiaridades arquitetônicas e o fato de que do ponto de vista operacional, não se mostra viável a existência de uma dupla operação, sendo, portanto, vedada a qualquer operação conjunta de estacionamento, mediante contratação específica, devendo ser, entretanto, observadas as seguintes regras:

- (a) as despesas geradas pela manutenção, conservação, segurança e exploração de cada área de estacionamento serão de responsabilidade do Condomínio, exemplificativamente, mas não restritivamente a: limpeza, conservação e pintura e todas as outras despesas, ordinárias ou extraordinárias, referentes às garagens bem como o consumo de luz e água destas;
- (b) a empresa operadora de garagem contratada poderá ser responsável por arcar com as despesas diretas da área de estacionamento, conforme estiver estipulado no contrato específico;
- (c) a empresa contratada para operar a área de estacionamento, deverá, obrigatoriamente, contratar o seguro R/C garagista, contra roubo, colisão ou incêndio, cobrindo todos os veículos sob sua guarda, ficando sob sua responsabilidade, as despesas com seus empregados; e,
- (d) deverá ser sempre observada a capacidade ocupacional da área de garagem e das devidamente previstas em legislação (PNE e IDOSO).

16.16. Os proprietários ausentes das unidades em sistema de multipropriedade serão representados na primeira Assembleia, destinada à instalação do condomínio pela Incorporadora, não sendo esta, responsável pelos encargos condominiais dos multiproprietário, que deverão recolher as importâncias de suas frações autônomas, diretamente ao condomínio.

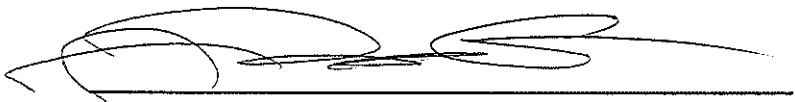
16.17. As unidades constantes da 2ª (segunda) etapa do empreendimento, enquanto não constantes do Habite-se não estarão obrigadas ao pagamento da taxa condominial, exceto no que diz respeito às taxas pré-operacionais previstas no contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, no regime de multipropriedade (frações), estando obrigadas à taxa condominial partir da entrega da mesma;

16.18. Fica eleito o foro da cidade e comarca de Gramado, Rio Grande do Sul, como único competente para dirimir dúvidas, questões ou pendências que se possa originar

das relações condominiais reguladas nesta Convenção, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

M  
FEAD

Gramado, 05 de novembro de 2020



GTR HOTEIS E RESORT LTDA.

TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS DE GRAMADO - RS  
Waldemar Zortea - Tabelião de Notas e Oficial do Registro Civil  
Rua Sen. Salgado Filho, 320/103 • waldemar@tabelionatogramado.com.br • Fone (54) 3286.1003 • CEP 95670-000

Reconheço por SEMELHANÇA a firma de ANDERSON  
RAFAEL CALIARI. Dou fe. 0251.01 2000003 15297  
Gramado, 15 de dezembro de 2020

Em Testemunho... da Verdade  
Iasmim Alves Moschen - Escrevente  
Emol. R\$7,40 + Selo digital: R\$1,40



ZORTEA  
IASMIM ALVES MOSCHEN  
ESCREVENTE

ANEXO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO  
“GRAMADO TERMAS RESORT SPA”

REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA

Este Regulamento determina regras para utilização de Unidades Habitacional Autônoma do GRAMADO TERMAS RESORT SPA, integrante do Sistema de Multipropriedade, (o “Regulamento”).

**CONSIDERANDO:**

I – Como “EMPREENDEDORA” a **GTR HOTÉIS E RESORT LTDA**, Sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.966.397/0001-00, com sede à Av. das Hortênsias, número 4665 B, Sala 01, Bairro Centro, GRAMADO-RS, CEP. 95670-000, com Contrato Social de Constituição da empresa, arquivado na Junta Comercial do Estado de Rio Grande do Sul sob o N.I.R.E. Nº 4320724994-1, por despacho em 23/09/2014, neste ato representada por quem de direito;

II – Que a EMPREENDEDORA é senhora e legítima possuidora de UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como fração 2, com a área superficial de quarenta e nove mil e novecentos metros quadrados (49.900,00m<sup>2</sup>), localizada no lugar denominado “Carazal”, zona rural deste município de Gramado/RS, conforme matrícula nº 30.237, livro nº 2 - Registro Geral, Folha 1, do Registro de Imóveis da Comarca de GRAMADO, Estado do Rio Grande do Sul. Imóvel esse que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, quer seja legal, judicial ou convencional, taxas e tributos e sobre esta houve a unificação das matrículas 30.237, 30.238 e 32.987, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Gramado/RS, instituindo assim a **matrícula nº 33.216, com área superficial de 208.417,27m<sup>2</sup> (duzentos e oito mil, quatrocentos e dezessete vírgula vinte e sete metros quadrados)** - Que sobre o mesmo foi construído GRAMADO TERMAS RESORT SPA, daqui em diante chamado, simplesmente, por “CONDOMÍNIO”, cuja especificação, descrição e demais dados relativos a ele integram o processo de incorporação, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964 e registrado no cartório de Registro de Imóveis da comarca de GRAMADO-RS, na matrícula nº 33.216, livro nº 2 - Registro Geral, Folhas 1-18, em 17/03/2017, proveniente do R-3/30.237, Livro nº2;

IV – Que no Empreendimento será implantado o Sistema de Multipropriedade de imóvel com Direito de Uso em Tempo Compartilhado (o “Sistema de Multipropriedade”), através da venda de frações indivisíveis das unidades habitacionais autônomas (as “Frações”);

e

- V – Que o Empreendimento será administrado pela própria EMPREENDEDORA, ou por quem ela contratar (a ADMINISTRADORA);
- VI – Que cada fração dará o direito à utilização da unidade habitacional autônoma (“Unidade Habitacional”) por um período determinado durante o ano calendário: 4 (quatro) semanas por ano para o proprietário que adquiriu “PRODUTO DIAMANTE” ou 2 (duas) semana por ano para o proprietário que adquiriu “PRODUTO OURO” ou o “PRODUTO PRATA” (o de Utilização);
- VII – Que todos os custos relacionados à manutenção e conservação da Unidade Habitacional Autônoma e do Empreendimento serão divididos entre os proprietários das frações, de acordo com o estabelecido pela ADMINISTRADORA e na proporção da participação de cada um deles;
- VIII – Que as despesas com as áreas recreativas do GRAMADO TERMAS RESORT SPA, serão rateadas com os condôminos proprietários de unidades do empreendimento, os quais possuem direito de compartilhamento da área de lazer do empreendimento, conforme estabelecido em contrato firmado com a INCORPORADORA;
- IX – Como “USUÁRIO” aquele que adquiriu uma Fração Ideal Indivisível, especificada na Cláusula Terceira do CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA, NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE (FRAÇÕES), e que para sua utilização e administração são estabelecidas as Regras a seguir descritas, e desde já aceitas tanto pelo proprietário quanto pela ADMINISTRADORA e EMPREENDEDORA e
- X – O empreendimento encontra-se devidamente incorporado nos termos da lei nº 4.591 de 16/12/64 e registrado no cartório de Registro de Imóveis da comarca de GRAMADO-RS, sob o nº R.3-30.237, livro nº 2 - Registro Geral, Folha 1, em 12/11/2014, a qual foi unificada com às matrículas 30.238 e 32.987, instituindo-se assim a matrícula 33.216, constante do Livro nº 2, Folhas 1-18, Av.5-33.216, datado de 04 de abril de 2017;

### **CLÁUSULA I – DO EMPREENDIMENTO**

1.1. O Empreendimento é composto de 05 (*cinco*) Blocos com 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) apartamentos e 464 vagas de estacionamento, sendo o Bloco A composto de 94 (noventa e quatro) apartamentos, o Bloco B composto de 92 (noventa e dois) apartamentos, o Bloco C composto de 93 (noventa e três) apartamentos e 09 (nove) salas comerciais, o Bloco D composto de 92 (noventa e dois) apartamentos e o Bloco E composto de 93 (noventa e três) apartamentos, distribuídos em 7 pavimentos, quais sejam, Subsolo 03, Subsolo 02, Subsolo 01, Pavimento Térreo, Primeiro Pavimento, Segundo Pavimento e Subtelhado, a serem comercializados e

e

administrados no Sistema de Multipropriedade Imobiliária com direito de fruição anual temporária conforme a fração adquirida e Calendário Rotativo de Prioridade de Reserva Anual e 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) vagas rotativas para guarda de veículos (automóveis e ônibus).

#### 1.1.1 Partes de Propriedade e Uso Comum

São partes comuns dos edifícios, inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolavelmente ligados ao todo do prédio, insusceptíveis de utilização exclusivos por qualquer condômino, representados: pelo terreno, com área superficial de duzentos e oito mil quatrocentos e dezessete metros quadrados e vinte e sete decímetros (208.417,27 m<sup>2</sup>); pela área de uso comum do prédio atribuído aos condôminos, nas proporções estipuladas na divisão de condomínio e em especial as seguintes:

a) as 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) vagas de estacionamento rotativas, não estando vinculadas a nenhuma unidade privativa (apartamentos ou salas comerciais). Estão localizadas nos segundos subsolos dos blocos A, B, D e E, e nas áreas externas do empreendimento.

b) os recuos regulamentares, as fundações, blocos, vigas de baldrame. A estrutura de concreto armado, as lajes intermediárias dos pavimentos e partes comuns, as paredes perimetrais e divisórias, as escadarias de acesso aos pavimentos, os elevadores, casa de máquinas, as circulações e corredores, a central de gás, os cubículos para medidores e subestação, os hidrômetros, dutos, os reservatórios, os ornamentos de fachada, os portões de entrada, muro e gradis que circundam o terreno, passarelas, os encanamentos e condutores do sistema, tronco de entrada e saída de água, esgoto, eletricidade e telefones, condutores pluviais, lobby, espaço piscinas, academia, auditório/cinema, cyber, sala de jogos, brinquedoteca, e tudo o mais que se destine ou que possa servir indistintamente a todas as unidades autônomas de que se constitui a construção denominada GRAMADO TERMAS RESORT SPA que funcionará no sistema de "CONDO-RESORT" destinado ao uso misto (turismo e lazer), com as especificações, design, mobiliário, decoração, instalações e facilidades constantes no Memorial Descrito do Projeto; Plantas; Memorial Descritivo de Moveis e Pertences.

1.2. Como será implantado no Sistema de Multipropriedade, devido à natureza jurídica desta forma de propriedade, não será possível o pedido de divisão da Unidade Habitacional Autônoma por seus proprietários.

1.3. Caso alguma das Frações seja adquirida por duas ou mais pessoas fica instituído, no ato da aquisição, que o Comprador 1, constante no Contrato de Compra e Vendas,

e

será a pessoa que irá representar os demais compradores perante a ADMINISTRADORA e os demais proprietários.

1.4. O Empreendimento contém unidades que comercializadas sob a forma de Multipropriedade, sendo impossibilitado, devido à natureza jurídica desta forma de propriedade, o pedido de subdivisão das frações por seus multiproprietários.

## **CLÁUSULA II – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

2.1. Cada fração dará o direito à utilização do Empreendimento por um período determinado durante o ano calendário: 4 (quatro) semanas por ano para o proprietário que adquiriu “PRODUTO DIAMANTE” ou 2 (duas) semanas por ano para o proprietário que adquiriu o “PRODUTO OURO” ou o “PRODUTO PRATA”, as quais poderão ser utilizadas da forma como descrita nas Normas e Políticas de Uso (o “Regulamento USO”).

2.2. Como a Unidade Habitacional Autônoma será dividida em 13 (treze) ou 26 (vinte e seis) Frações, conforme o produto adquirido, e cada fração dará direito à utilização por um período determinado de 4 (quatro) ou 2 (duas) semanas por ano, consecutivamente, o total de semanas a serem utilizados pelos 13 (treze) ou 26 (vinte e seis) multiproprietários será de 52 (cinquenta e duas) semanas por ano para cada Unidade Habitacional Autônoma.

2.3. Regras, Normas e Políticas de Uso do Calendário Anual:

2.3.1. O Calendário anual é dividido em 13 (treze) Períodos de 4 (quatro) semanas de Utilização.

- Os USUÁRIOS proprietários de cada fração DIAMANTE terá o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 4 (quatro) semanas durante o ano, sendo 1 (uma) Semana SUPER ALTA TEMPORADA, 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA e (duas) Semanas MÉDIA TEMPORADA.

- Os USUÁRIOS proprietários de cada fração OURO terão o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 2 (duas) semanas durante o ano, sendo 1 (uma) Semana SUPER ALTA TEMPORADA e 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA.

- Os USUÁRIOS proprietários de cada fração PRATA terão o direito de uso de sua unidade habitacional autônoma por um período de 2 (duas) semanas durante o ano, sendo as 2 (duas) Semanas MÉDIA TEMPORADA.

2.3.2. Definição dos Tipos de Semanas:

a) Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA – serão marcadas no calendário como semanas de máxima demanda, sendo que anualmente haverá 13 (treze) Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA, a saber:

- 1 – Natal;
- 2 – Réveillon;
- 3 - 1º Semana de Janeiro;
- 4 - 2º Semana de Janeiro;
- 5 – Carnaval;
- 6 – Semana Santa (Páscoa);
- 7 – Feriado de Corpus Christi;
- 8 - 2º Semana de Novembro;
- 9 - 3º Semana de Novembro;
- 10 - 4º Semana de Novembro;
- 11 - 1º Semana de Dezembro;
- 12 - 2º Semana de Dezembro
- 13 - 3º Semana de Dezembro.

Semanas de ALTA TEMPORADA – serão marcadas no calendário como semanas de alta demanda, sendo que anualmente haverá 13 (treze) Semana ALTA TEMPORADA, a saber:

- 1 - 3º Semana de Janeiro;
- 2 - 4º Semana de janeiro;
- 3 – Semana Feriado dia do Trabalho (01 de Maio);
- 4 – 4º Semana de Junho;
- 5 - 1º Semana de Julho;
- 6 - 2º Semana de Julho;
- 7 - 3º Semana de Julho;
- 8 - 4º Semana de Julho;
- 9 - 1º Semana de Agosto;
- 10 - 2º Semana de Agosto;
- 11 – Feriado do Dia da Independência (07 Setembro);
- 12 – Feriado do Dia das Crianças (12 Outubro) e
- 13 – 1ª Semana de Novembro.

b) Semanas de MÉDIA TEMPORADA – serão consideradas todas as semanas que não sejam identificadas como Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA ou Semanas de ALTA TEMPORADA.

– O direito de uso das Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA, das Semanas de ALTA TEMPORADA e das Semanas de MÉDIA TEMPORADA, serão estabelecidos através de um sistema rotativo, levando-se em conta a Fração do proprietário. Os

proprietários somente poderão reservar, no máximo, 2 (duas) Semanas seguidas, respeitando ainda o limite de que cada fração somente poderá reservar, quando lhe couber, 1 (uma) semana de SUPER ALTA TEMPORADA e 01 (uma) semana de ALTA TEMPORADA.

2.3.3. Das semanas incluídas no Períodos de Utilização, o Usuário poderá reservar todas elas anteriormente ao início do ano civil em que se encontram tais semanas, obedecendo ao Calendário Anual de Prioridades (datas/janelas) de reservas, como disposto abaixo:

- a) Serão considerados 13 (treze) Períodos de Utilização, identificados pelas letras de "A" à "M". Assim, a Unidade Habitacional Autônoma terá 13 (treze) proprietários "DIAMANTE" ou 13 (treze) proprietários "OURO" + 13 (treze) proprietários "PRATA", o que permitirá que cada proprietário Diamante utilize 1 (uma) Semana de Super Alta Temporada, 1 (uma) Semana de Alta Temporada e 2 (duas) Semanas de Média Temporada anualmente, enquanto que cada proprietário Ouro utilize 1 (uma) Semana de Super Alta Temporada e 1 (uma) semana de Alta Temporada anualmente e que cada proprietário Prata utilize 2 (duas) Semanas de Média Temporada anualmente.
- b) A identificação da prioridade de uso anual será alocada dependendo da ordem de compra do período de utilização de cada Proprietário, como se ilustra na tabela abaixo.
- c) Anualmente, a ordem de prioridade vai ser alternado em um calendário (tabela de Prioridades de Reservas Anuais), onde a ordem da Fração correspondente ao Período de utilização tem prioridade, como se ilustra na tabela constante no item 2.3.4 abaixo.
- d) A Tabela de Prioridade de Reservas Anuais é prevista para um período de treze anos ("Ciclo") – equivalente ao número de frações, devendo reiniciar-se ao final de cada período.

9.4.1 e) No primeiro ano de utilização, quando a entrega das Unidades Habitacionais Autônomas ocorrer após o início do ano calendário, a disponibilização de semanas/tempo de utilização para cada Proprietário será proporcional ao direito adquirido, conforme produto, e a quantidade de semanas/tempo existente até o final do referido ano calendário.

2.3.4. Datas de Períodos de Reservas (janelas de reserva) – A abertura dos "Períodos de Reservas", através do website do empreendimento (ou, na sua impossibilidade, via ou e-mail mediante validação por parte da ADMINISTRADORA ou ainda pessoalmente se inicia na primeira semana útil de Fevereiro do ano anterior aos "Períodos de Utilização", ocasião em que os Proprietários poderão, de acordo com sua Prioridade de Reserva naquele ano, realizar as reservas de suas 4 (quatro) ou 2 (duas) semanas do ano, obedecendo aos critérios e prazos que seguem:

- Prioridade 01 – a partir da 1ª semana útil de Fevereiro, os detentores da 1º prioridade estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte.
- Prioridade 02 – a partir da 2ª semana útil de Fevereiro, os detentores da 2º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 03 – a partir da 3ª semana útil de Fevereiro, os detentores da 3º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 04 – a partir da 1ª semana útil Março, os detentores da 4º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridade 05 – a partir da 2ª semana útil de Março, os detentores da 5º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 06 – a partir da 3ª semana útil de Março, os detentores da 6º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 07 – a partir da 1ª semana útil de Abril, os detentores da 7º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 08 – a partir da 2ª semana útil de Abril, os detentores da 8º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 09 – a partir da 3ª semana útil de Abril, os detentores da 9º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 10 – a partir da 1ª semana útil de Maio, os detentores da 10º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 11 – a partir da 2ª semana útil de Maio, os detentores da 11º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.
- Prioridades 12 – a partir da 3ª semana útil de Maio, os detentores da 12º prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.

- Prioridades 13 – a partir da 1ª semana útil de junho, os detentores da 13ª prioridades estarão aptos para efetuar reservas referentes ao ano seguinte, a depender das disponibilidades.

CALENDÁRIO ROTATIVO													
Prioridade de reservas	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13
Prioridade 1	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M
Prioridade 2	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G
Prioridade 3	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H
Prioridade 4	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I
Prioridade 5	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J
Prioridade 6	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K
Prioridade 7	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A
Prioridade 8	H	C	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B
Prioridade 9	I	D	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C
Prioridade 10	J	E	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D
Prioridade 11	K	F	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E
Prioridade 12	L	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F
Prioridade 13	M	A	G	B	H	C	I	D	J	E	K	F	L

2.3.5. Caso um Proprietário decida trocar qualquer uma de suas semanas após ter efetuado a(s) sua(s) reserva(s) de semana(s), ele poderá fazer um Intercâmbio Interno com outros proprietários, pagando a taxa de Intercâmbio Interno e somente quando existir disponibilidades aferidas através da Central de Atendimento ao Proprietário (Central de Relacionamento).

2.3.6. As semanas incluídas em cada Período de Utilização ficarão sob a administração da ADMINISTRADORA, que as reservará mediante solicitação dos Proprietários, com base em um sistema de prioridade de reservas com enfoque na possibilidade equivalente de uso entre todos os Proprietários.

2.3.7. As Semanas de SUPER ALTA TEMPORADA, Semanas de ALTA TEMPORADA e Semanas de MÉDIA TEMPORADA deverão ser utilizadas considerando o período de domingo a domingo, ficando desde já estabelecido que se o Proprietário optar pelo uso parcial será considerado como uso integral de tal período, não se admitindo pleitear o uso dos dias remanescentes.

2.3.8. Fica desde já estabelecido o horário de *check-in* às 14 horas e *check-out* às 10 horas.

2.3.9. A reserva de Semanas do período correspondente ou em qualquer período, somente poderá ser efetuada se o Proprietário estiver em dia com o pagamento de sua Taxa de Condomínio, além de todas as outras suas obrigações.

2.3.10. A ADMINISTRADORA assegura ao Proprietário o uso das semanas escolhidas e reservadas nos termos estabelecidos neste instrumento.

2.3.11. As Semanas estarão à disposição dos Proprietários sob a sistemática de primeira reserva realizada e primeira reserva concedida, observando-se, para tanto, as semanas que estiverem disponíveis. O sistema de reservas será continuamente monitorado pela ADMINISTRADORA.

2.3.12. Caso uma Semana de SUPER ALTA TEMPORADA, semana de ALTA TEMPORADA ou Semana de MÉDIA TEMPORADA não seja reservada por qualquer Proprietário com prioridade durante o período de Reservas de Semanas, esta poderá ser reservada livremente por outro Proprietário, desde que somente após todos os Proprietários já tiverem feito suas reservas nos períodos pré-estabelecidos para isso, sempre respeitando o limite de 4 ou 2 semanas por ano por Proprietário, conforme o produto adquirido.

2.3.13 As Semanas não reservadas dentro do prazo estipulado por este regulamento poderão ser reservadas de maneira extraordinária fora do período regular para tal reserva, limitado a uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias do período inicial de utilização da semana desejada ou ao dia 10 (dez) de dezembro do mesmo ano de aplicação do calendário de prioridade de reservas, o que ocorrer antes e desde que haja disponibilidade.

2.4. A utilização da Unidade Habitacional Autônoma e do Empreendimento é estritamente como segunda residência de turismo e lazer, não sendo permitida, de forma alguma, a sua utilização para fins comerciais, sejam estes quais forem, ou a prática de qualquer atividade ilegal nas suas dependências ou que ofendam os bons costumes, devendo ser observadas as regras estabelecidas na Convenção de Condômino e nos Regulamentos do GRAMADO TERMAS RESORT SPA.

2.5. A Unidade Habitacional Autônoma poderá ser utilizada pelo USUÁRIO, seus familiares, empregados e visitantes, respeitando o limite de pessoas por apartamento por PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, sendo:

- Apartamento Suíte – 1 Quarto – 2 Usuários.
- Apartamento Classic – 1 Quarto – 4 Usuários.
- Apartamento Master – 2 Quartos – 6 Usuários.

2.5.1. Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização de Unidade Habitacional Autônoma por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito no item

2.5 acima. Caso isto ocorra, o USUÁRIO estará sujeito a uma multa no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia, corrigida anualmente pelo IGP-M ou por outro índice que venha a substituí-lo, por pessoa, em que superar a capacidade da Unidade Habitacional Autônoma, a qual deverá ser paga quando da constatação deste fato.

2.6. O USUÁRIO, seus familiares, empregados e visitantes deverão utilizar a Unidade Habitacional Autônoma zelando pela sua conservação e integridade e com respeito às normas estabelecidas neste REGULAMENTO e seus ANEXOS, bem como na Convenção de Condomínio.

### **CLÁUSULA III – ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA DO EMPREENDIMENTO**

3.1. O Empreendimento será administrado pela própria EMPREENDEDORA, ou por quem ela contratar (a ADMINISTRADORA), a quem caberá a administração, manutenção e conservação do mesmo; pagamento de tributos; despesas de manutenção e demais despesas vinculadas ao empreendimento, cobrança dos valores devidos pela utilização, manutenção e gerenciamento do empreendimento.

3.2. As unidades Habitacionais Autônomas integrantes do Sistema Multipropriedade também serão gerenciadas pela ADMINISTRADORA, que prestará os serviços de manutenção, conservação e segurança das Unidades Habitacionais Autônomas, recepcionistas, mensageiros, camareiras, pagamentos de tributos, despesas com água, energia elétrica, telefone, TV por assinatura, gás, seguro, cobrança dos valores devidos pela utilização, gerenciamento da Unidade Habitacional Autônoma, além da organização dos PERÍODOS DE UTILIZAÇÃO entre os multiproprietários.

3.3 Todos os custos relacionados à Unidade Habitacional Autônoma, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento de impostos, taxas, seguros, funcionários, manutenção, conservação e demais serviços descritos de forma sintética nos itens acima, serão pagos pela ADMINISTRADORA e devidamente compensados pelo proprietários, de acordo com o número de Frações que estes são titulares, através de TAXAS DE CONDOMÍNIO, SERVIÇOS, ADMINISTRAÇÃO E REPOSIÇÃO MOBILIÁRIA.

3.3.1. A Taxa de Condomínio inclui também valores destinados à formação de FUNDOS para renovação e substituição periódica de equipamentos eletrodomésticos e de enxovais das Unidades Habitacionais Autônomas, manutenção especial periódica e para atender custos emergenciais, os quais serão geridos pela ADMINISTRADORA.

3.4. A Taxa de Condomínio deverá ser paga pelos proprietários à ADMINISTRADORA, devendo estar em dia, para usufruir do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO.

Parágrafo único. A Taxa de Condomínio a ser oportunamente definida será devida a partir da disponibilidade das chaves da Unidade Habitacional Autônoma. Essa taxa

deverá ser reajustada monetariamente no mês de abril de cada ano pelo índice do IGP-M correspondentes aos últimos doze meses que antecederam o reajuste, e, na sua falta, será adotado o índice que o substituir.

3.5. Mesmo que o multiproprietário não venha a utilizar a Unidade Habitacional Autônoma durante o PERÍODO DE UTILIZAÇÃO a ele designado, a Taxa de Condomínio será devida, a fim de cobrir as despesas ordinárias de manutenção da Unidade Habitacional Autônoma.

3.6. Nas despesas ordinárias estão incluídas a arrumação e limpeza das Unidades Habitacionais Autônomas, duas vezes por semana, independente da sua utilização ou não.

3.6.1. O USUÁRIO deverá arcar com as despesas individualmente e diretamente à pessoa contratada, caso necessite dos serviços de arrumação e limpeza da unidade, que ultrapasse as duas vezes por semana definidas no item 3.6 acima.

3.7. Quaisquer alterações de benfeitorias necessárias serão identificadas pela ADMINISTRADORA, a qual contratará empresa de sua confiança para realização dos serviços, dispensando-se autorização prévia dos multiproprietários, sendo os custos distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das Frações.

3.8. Na hipótese de um dos multiproprietários verificar a necessidade de realização de benfeitorias ou reparos, capazes de prejudicar o funcionamento normal da Unidade Habitacional Autônoma, este deverá notificar, imediatamente, à ADMINISTRADORA, para que esta tome as medidas necessárias para solucionar o problema constatado.

3.8.1. Cada um dos multiproprietários poderá sugerir alterações e/ou modificações na Unidade Habitacional Autônoma, consideradas como benfeitorias úteis ou voluptuárias, as quais terão a sua viabilidade e/ou necessidade cuidadosamente analisada pela ADMINISTRADORA.

3.8.2. Após análise realizada pela ADMINISTRADORA, as propostas para realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias na Unidade Habitacional Autônoma serão submetidas à aprovação dos multiproprietários, por meio de notificação escrita, descrevendo os serviços a serem realizados, orçamento e prazo para realização.

3.8.3. As alterações e modificações, devem ser aprovadas, por maioria qualificada dos proprietários, ou seja, 75% (setenta e cinco por cento) dos proprietários, os quais deverão manifestar-se por meio de notificação escrita enviada à ADMINISTRADORA, no período designado na notificação inicial.

3.8.4. Os custos das despesas relacionadas a estas benfeitorias úteis ou voluptuárias serão distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das Frações.

3.9. A ADMINISTRADORA deverá contratar seguro total em relação à Unidade Habitacional Autônoma, em seguradora de primeira linha, sendo os custos da apólice repassados aos proprietários, nos termos do item 4.2 abaixo.

3.10. Caso seja necessária a realização de reformas que impossibilitem o uso da Unidade Habitacional Autônoma, em período previamente reservado por um dos USUÁRIOS, este poderá ser instalado em outra unidade, de padrão equivalente, caso haja vagas, ou em outro Empreendimento administrado ou contratado pela ADMINISTRADORA ou, ainda, alterar o Período de Utilização.

3.11. Ao USUÁRIO é vedada qualquer alteração da Unidade Habitacional Autônoma, seja na sua estrutura, apresentação, composição de móveis, utilidades e o que mais nele constar.

3.11.1. Durante o PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, é possível que o multiproprietário realize na Unidade Habitacional Autônoma, adaptações às suas necessidades, as quais não poderão ser definitivas e, ao término deste período a Unidade Habitacional Autônoma deverá ser restituída ao seu estado inicial.

3.12. O multiproprietário deverá informar a ocorrência de danos na Unidade Habitacional Autônoma e/ou suas instalações, sendo que estes deverão ser apurados pela ADMINISTRADORA e ressarcidos pelo multiproprietário em 15 (quinze) dias úteis após a comunicações de apuração do valor do dano.

3.13. Ao final do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO será realizada vistoria da Unidade Habitacional Autônoma, pela ADMINISTRADORA ou por pessoa por ela indicada, a fim de identificar possíveis danos causados pelo USUÁRIO, que não tenham sido previamente notificados, realizando-se a apuração dos valores dos danos e ressarcimento pelo USUÁRIO, nos termos do item 3.12.

3.14. Os danos que não forem constatados no momento da vistoria, conforme indicado no item 3.13 acima, serão ressarcidos após sua identificação e notificados ao USUÁRIO para que as reembolse em até 05 (cinco) dias do recebimento da notificação.

3.15. Sendo identificada qualquer prática comercial, ilegal, atentatório aos bons costumes, ou em desacordo com este REGULAMENTO, nas dependências da Unidade Habitacional Autônoma ou nas áreas comuns do Empreendimento, o USUÁRIO estará sujeito às seguintes penalidades, as quais serão aplicadas de acordo com a gravidade do ato identificado, podendo inclusive ser aplicada mais de uma penalidade ao mesmo tempo, conforme gravidade e/ou danos causados pelo ato praticado:

(I) advertência;

(II) multa, em valor a ser definido pela ADMINISTRADORA;

(III) suspensão dos direitos de uso da Unidade Habitacional Autônoma no próximo PERÍODO DE UTILIZAÇÃO de sua titularidade, além das penalidades previstas na Convenção de Condomínio.

#### **CLÁUSULA IV – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS USUÁRIOS**

4.1. Aos USUÁRIOS adquirentes de Fração da Unidade Habitacional Autônoma serão conferidos os seguintes direitos:

4.1.1. Utilizar a Unidade Habitacional Autônoma no período pré-determinado de 4 (quatro) ou 2 (duas) semanas anuais, conforme produtos adquiridos, mediante observância das Regras de Uso;

4.1.2. Usufruir de todos os serviços a serem prestados pela ADMINISTRADORA, em termos de manutenção, conservação, limpeza, jardinagem, segurança, eventuais acessos a TV por assinatura, pagamento de impostos, seguros e outros serviços;

4.1.3. Utilizar todas as estruturas de lazer, recreação, esporte e demais serviços do complexo condominial, seguindo as regras válidas para todos os condôminos, em termos de serviços inclusos e pagos pela utilização, nos termos da Convenção de Condomínio e Regulamentos;

4.1.4. Usar as estruturas de lazer, recreação, esporte e demais serviços, garantindo aos USUÁRIOS, seus familiares, empregados, visitantes. Não sendo permitido em hipótese alguma a entrada e permanência de animais de estimação nas dependências do Condomínio ou Unidade Habitacional Autônoma;

4.1.5. Participar da RCI, intercambiadora ao qual o Empreendimento está afiliado, mediante assinatura do Contrato de Associação ao Programa de Intercâmbio, pagamento das taxas devidas e observância às regras de intercâmbios da RCI;

4.2. Além do cumprimento das demais obrigações previstas neste REGULAMENTO devem os USUÁRIOS especificamente, cumprir as abaixo dispostas:

4.2.1. Zelar pela conservação do Empreendimento e da Unidade Habitacional Autônoma;

4.2.2. Utilizar o Empreendimento e a Unidade Habitacional Autônoma nos termos descritos neste REGULAMENTO e demais ANEXOS;

4.2.3. Realizar os pagamentos relacionados a Unidade Habitacional Autônoma, sejam eles relacionadas à TAXA DE CONDOMÍNIO, SERVIÇOS, ADMINISTRAÇÃO E REPOSIÇÃO MOBILIÁRIA ou qualquer outro previsto nos termos deste Regulamento de Utilização de Unidade Habitacional Autônoma integrada no Sistema de Multipropriedade;

- 4.2.4. Responsabilizar-se por qualquer dano causado a Unidade Habitacional Autônoma por seus familiares, empregados e visitantes por ele autorizados a utilizá-las;
- 4.2.5. Manifestar-se quando qualquer dano for causado ao empreendimento por seus familiares, empregados e visitantes por ele autorizados a utilizá-las;
- 4.2.6. Manifestar-se, por escrito, quando consultado sobre benfeitorias úteis ou necessárias ou qualquer outro assunto de interesse dos proprietários;
- 4.2.7. Observar a Convenção de Condomínio e os regulamentos, na utilização das estruturas de lazer, recreação, esporte e demais áreas do Empreendimento.

#### **CLÁUSULA V – TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DA FRAÇÃO**

5.1. Se algum dos multiproprietários desejar alienar sua Fração, doravante denominado PROPRIETÁRIO ALIENANTE, deverá notificar a ADMINISTRADORA, que informará os demais multiproprietários, não constituindo esta comunicação, em hipótese alguma, como aquisição de direito de preferência em relação à Fração a ser alienada.

5.2. Caso algum dos demais multiproprietários desejar adquirir a Fração a ser alienada, a ADMINISTRADORA poderá, a seu único e exclusivo critério, comunicar o PROPRIETÁRIO ALIENANTE de que um ou alguns dos demais multiproprietários, possui interesse no negócio.

5.2.1. A ADMINISTRADORA realizará tão-somente a comunicação entre estes multiproprietários, não participando do negócio como corretora, avaliadora, ou qualquer outra forma.

5.3. Na ocorrência de o PROPRIETÁRIO ALIENANTE possuir débitos em relação à Taxa de Condomínio ou quaisquer outros débitos de qualquer natureza, junto à ADMINISTRADORA, a venda somente poderá ser realizada após a quitação total dos débitos, seja a quitação realizada pelo PROPRIETÁRIO ALIENANTE, seja pelo novo adquirente da Fração alienada.

5.4. A alienação da Fração fica desde já condicionada à anuência do novo multiproprietário a este REGULAMENTO e a todos os seus Anexos, nos termos e condições em que este se encontrar no momento da compra e venda de Fração.

5.5. O novo usuário poderá aderir ao sistema de intercâmbio previsto na CLÁUSULA XII abaixo.

*C*

5.6 O PROPRIETÁRIO ALIENANTE que possuir semanas já depositadas para a RCI, permanecerá com o direito de uso destas semanas, não sendo deste modo, transferido o direito de utilização ao novo USUÁRIO.

## **CLÁUSULA VI – INADIMPLÊNCIA**

6.1. O não pagamento da Taxa de Condomínio, ou de quaisquer outras despesas relativas à Unidades Habitacional Autônoma e áreas comuns, na data previamente fixada para tanto, sujeitará o PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE ao pagamento de juros e mora de 1% (um por cento) ao mês, calculando pro rata die, acrescido de multa moratório de 10% (dez por cento) do valor débito.

6.2. O PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE somente poderá utilizar a Unidade Habitacional Autônoma, ainda que a reserva tenha sido devidamente efetuada nos termos da CLÁUSULA II deste REGULAMENTO, com todos os pagamentos em dia, até 10 (dez) dias antes do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO.

6.2.1. Caso a quitação não seja efetuada antes do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, a reserva será automaticamente cancelada.

6.2.2. Na hipótese de cancelamento da reserva, como acima disposto, a ADMINISTRADORA está previamente autorizada a locar a Unidade Habitacional Autônoma a terceiros, sejam estes outros PROPRIETÁRIOS ou não, a fim de que a renda obtida seja utilizada para quitação dos débitos do PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE junto a ADMINISTRADORA. De qualquer modo, tal autorização, na hipótese de não ser realizada a locação naquele período ou o valor da locação não for suficiente, não desobrigará o USUÁRIO a quitar os débitos existentes.

6.2.3. O PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE será devidamente e oportunamente informado acerca da realização da locação e do valor cobrado, o qual deverá ser o normalmente utilizado no mercado para empreendimentos de igual categoria e no mesmo período do ano.

6.2.4. Caso o valor da locação seja suficiente para quitação das dívidas, o PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE receberá a devida quitação, podendo utilizar a Unidade Habitacional Autônoma em seu próximo PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, desde que se mantenha adimplente.

e

6.2.5. Se o valor arrecadado com a locação for superior ao valor necessário para quitação da dívida e o pagamento da taxa de locação à ADMINISTRADORA, conforme definido na Convenção de Condomínio Pro Indiviso, o PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE receberá a quantia restante.

6.2.6. O PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE não poderá participar do programa de intercâmbio RCI, até a quitação de todas as obrigações pendentes junto à ADMINISTRADORA.

6.3 Na hipótese do débito junto à ADMINISTRADORA atingir o valor definido para cada Fração, sendo este o valor apurado ao início de cada ano calendário, a ADMINISTRADORA, a seu único e exclusivo critério, poderá aceitar como pagamento dos débitos, a transferência de titularidade da Fração para a ADMINISTRADORA, mediante dação em pagamento, conferindo ao PROPRIETÁRIO INADIMPLENTE geral e irrestrita quitação destes débitos.

#### **CLÁUSULA VII – SISTEMA DE INTERCÂMBIO**

7.1 Considerando a existência de outros empreendimentos afiliados ao programa de intercâmbio, os quais são construídos no mesmo padrão deste Empreendimento, em funcionamento em localidades diversas, é possível aos MULTIPROPRIETÁRIOS a Associação ao SISTEMA DE INTERCÂMBIO da RCI e a consequente realização de intercâmbios.

7.2. Por meio deste REGULAMENTO a Associação é realizada a partir da assinatura do CONTRATO DE ASSOCIAÇÃO A RCI, (o “Contrato de Associação”) a ser firmado com o USUÁRIO.

7.2.1. Decorrido o prazo inicial de associação à RCI, sua renovação será realizada diretamente pelo USUÁRIO de cada fração com a RCI.

7.2.2. Na eventualidade do MULTIPROPRIETÁRIO não desejar permanecer associado à RCI, basta não renovar sua Associação.

7.3. A decisão de descredenciar o Empreendimento junto a RCI, somente poderá ser tomada pela ADMINISTRADORA com anuência de todos os adquirentes de Frações de Unidades Habitacionais Autônomas.

7.3.1. O cancelamento da participação do Empreendimento junto a RCI, somente será aprovado se 100% (cem por cento) dos PROPRIETÁRIOS se manifestarem neste sentido.

7.4. Os NOVOS PROPRIETÁRIOS, assim designados aqueles que adquirirem Frações dos PROPRIETÁRIOS participantes da Sistema de Intercâmbio em vigor, poderão dele participar, nos termos e condições a serem oportunamente acordados entre as partes envolvidas.

### **CLÁUSULA XIII – DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1. Sucessores: Este REGULAMENTO vincula as PARTES e seus sucessores a qualquer título, garantindo aos PROPRIETÁRIOS adquirentes das Frações das Unidades Habitacionais Autônomas, o direito de uso das estruturas de lazer, recreação, esporte e demais serviços do GRAMADO TERMAS RESORT SPA durante o uso de suas semanas, conforme produto adquirido.

8.2. Novação: O não exercício imediato, por qualquer das PARTES, de direito ou faculdade previstos neste REGULAMENTO, ou a tolerância com atraso no cumprimento de obrigações, não importa novação do respectivo direito ou faculdade ou renúncia à aplicação dele, podendo ser exercido a qualquer tempo por seu titular.

8.3. Nulidade: O reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte deste REGULAMENTO não invalida o restante das suas disposições.

8.4. Participação da Empreendedora: as PARTES declaram seu conhecimento e concordam com a participação da EMPREENDEDORA apenas até a alienação da totalidade das Frações e que, após esse evento, esta se encontra livre de qualquer obrigação em relação ao Empreendimento.

8.4.1. A EMPREENDEDORA declara e garante que, a partir do funcionamento do Empreendimento e, enquanto esta possuir Frações à venda, será responsável pela manutenção da Unidade Habitacional Autônoma, em relação à estas Frações não

alienadas, considerando determinações constantes na Convenção de Condomínio Pro Indiviso, anexa a este Regulamento.

8.5. Comunicações entre as Partes: Todas as comunicações e notificações relativas a este REGULAMENTO serão efetuadas por escrito e serão consideradas recebidas 5 (cinco) dias após a remessa, no caso de carta registrada; 48 (quarenta e oito) horas após a remessa, no caso de telegrama e 24 (vinte e quatro) horas após a remessa de "e-mail" ou transmissão via fax-smile ou na data da entrega, se mediante entrega pessoal, com protocolo.

8.5.1. A alteração de qualquer dos endereços informados no Contrato deverá ser comunicada, a ADMINISTRADORA, por escrito, sob pena de, na ausência desta comunicação, ser considerada validamente entregue qualquer comunicação aos endereços informados no Contrato.

8.6. Alterações do Regulamento: Qualquer alteração neste REGULAMENTO será notificada por escrito aos USUÁRIOS e demais partes envolvidas.

**ANEXO III DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO  
“GRAMADO TERMAS RESORT SPA”**

**REGIMENTO INTERNO**

**CAPÍTULO I - DOS DIREITOS SE OBRIGAÇÕES**

1.1 - Ao Regimento Interno se obrigam todos os Condôminos, seus familiares, serviços em geral, ocupantes do empreendimento, ou que deles utilizem, a qualquer título, respondendo o Condômino por si e pelos dependentes, pela inobservância e/ou irregularidade eventualmente praticadas, na forma desta Convenção.

- É vedado aos Condôminos, aos usuários, sua família e empregados a violação ao regimento e, como norma, todos deverão obedecer ao seguinte:

- a) É expressamente proibida a utilização das unidades autônomas para fins não especificados a cada uma;
- b) Não praticar atos, violências, ou tomar atitudes que deponham contra o decoro, os costumes ou o bom nome do Condomínio ou ainda, acolher ou permitir visitas de pessoas de má-fama ou má-conduta;
- c) Não utilizar rádios, equipamentos de som, amplificadores e alto-falantes, televisão e qualquer outro instrumento musical ou causador de ruídos, de forma a prejudicar o sossego e a tranquilidade dos demais Condôminos e usuários do edifício;
- d) Não instalar varais, colocar grades, fixar cortinas, cartazes, inscrições, anúncios, avisos, placas, comunicados, etc., nas partes externas, paredes e janelas, varandas, e nas fachadas do edifício, a não ser a comunicação visual e úteis à coletividade, instalados pelo condomínio/administradora, bem como estender, bater, secar e/ou expor tapetes, roupas, bacias, vasos, latas e quaisquer outros objetos nas janelas e parapeitos do edifício;
- e) O lixo e outros objetos tais como: vidros, garrafas, litros, latas, caixas, caixotes, jornais e revistas deverão ser acomodadas apropriadamente e colocadas no “hall” de serviço de cada andar ou entregue ao supervisor de serviços, que providenciará a sua remoção e destino apropriados;
- f) Não manter ou guardar no apartamento privativo, ainda que temporariamente, produtos inflamáveis, substâncias odoríferas, explosivos ou outros materiais, produtos e substâncias nocivas à saúde, a salubridade e a segurança de quantos residam ou se utilizem do edifício;

- g) Não jogar papéis, água, pontas de cigarros, detritos e outros objetos nas áreas de uso comum, como "halls", corredores, passagens, entradas, playgrounds, elevadores ou janelas do edifício;
- h) Não é permitida a prática de jogos de azar sob qualquer pretexto, nas áreas comuns e dependências de uso comum, bem como a prática de jogos de azar e brincadeiras que ponham em risco a integridade de pessoas, bens, instalações e materiais de uso comum do edifício;
- i) Não embarçar e/ou prejudicar, em qualquer momento e sob qualquer pretexto e forma, a utilização, uso e gozo, por parte dos demais usuários das áreas, partes e dependências de uso comum do edifício e suas instalações em geral;
- j) Não utilizar dos corredores, "hall" e entradas principais do edifício, para transporte de móveis, bagagens ou volumes de maior porte, que possam causar estragos nas paredes, pisos, escadas, etc., ou embarçar o movimento normal do serviço, sem prévio conhecimento da Administradora que, de comum acordo fixará o horário conveniente;
- k) Não transitar nos corredores e entradas principais do edifício em trajes íntimos, roupas de banhos, salvo nas áreas de banho;
- l) Não deixar abertas as portas de entrada dos apartamentos;
- m) Não lavar, pintar, reformar ou dispor de qualquer objeto, utensílio ou mobiliário das unidades privativas;
- n) Não queimar das janelas, bem como nas demais dependências do condomínio, fogos de artifício;
- o) Não se utilizar dos empregados do edifício para serviços particulares;
- p) Não será permitido transitar ou permanecer com animais de grande, médio ou pequeno porte;
- q) Não introduzir ou conservar no edifício materiais de fácil combustão, explosivos, corrosivos e similares e outros que, a critério da Administradora, possam colocar em risco a saúde e segurança dos ocupantes.
- r) Com intuito de preservar a boa imagem do empreendimento, fica proibido a todos os usuários do edifício, utilizar-se das áreas de uso comum para fazer churrasco e tomar e realizar refeições fora do local apropriado, bem como transportar alimentos e bebidas de suas unidades habitacionais para as áreas de uso comum. Alimentos e bebidas poderão ser adquiridos nas unidades comerciais especialmente criadas para tal finalidade;
- s) Somente é permitido o acesso às casas de máquinas, cabinas e quadros de energia elétrica a empresa Administradora, através de seu gerente, prepostos ou

- serviçais e técnicos da empresa responsável pela manutenção e conservação desses equipamentos;
- t) É proibida a utilização de empregados do Condomínio em serviços não especificados nesta Convenção, tais como, lavagem de louças, vasilhames, objetos domésticos, etc., utilizados pelo usuário no recinto da unidade autônoma;
  - u) Não colocar nenhum tipo de mobiliário, objetos e utensílios de forma a comprometer a estrutura da unidade privativa ou mesmo do empreendimento nas áreas comuns.
  - v) Permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, de gerente ou prepostos da empresa Administradora, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos a estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez ou indispensável a realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
  - w) Comunicar imediatamente à empresa Administradora a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.
- 2 - Os usuários, condôminos ou não, deverão obrigatoriamente comunicar a recepção do empreendimento a sua chegada e saída, assinando as respectivas fichas de entrada e saída de proprietário/hóspede.
- 3 - É proibida a transferência de gasolina, álcool, outros combustíveis ou inflamáveis de um carro para outro, bem como o conserto ou lavagem de veículos na garagem/estacionamento coletivo, suas áreas e dependências, nas vias de acesso e de manobra, assim como a guarda de qualquer tipo de material, móveis, acessórios, utensílios, máquinas e equipamentos, produtos e substâncias inflamáveis, químicas ou odoríferas, explosivos e outros, ainda que temporariamente.
- 4 - Cada Condômino, por seus dependentes, familiares, amigos, parentes, serviçais e prepostos em geral, é responsável por quaisquer danos e/ou acidentes causados a propriedade comum, a outros veículos, a condôminos e a terceiros.
- § Único. - A Administração do Condomínio não se responsabilizará por furtos e roubos em geral, ocorridos nas dependências do hotel e áreas privativas;
- 5 - O Condomínio não será responsável por roubos ou furtos, devendo os condôminos e/ou usuários não deixar objetos no interior dos automóveis.
- 6 - A Administradora, regulamentará as possíveis alterações do Regimento Interno do edifício, tendo como base a presente Convenção.

## **CAPÍTULO II - DOS SEGUROS EM GERAL**

2.1 - O Edifício, suas áreas comuns, áreas privativas ou unidades autônomas habitacionais ou comerciais, anexos e demais componentes, tais como equipamentos e

instalações, serão obrigatoriamente segurados contra incêndio, ou qualquer outro sinistro que possa causar a sua destruição, no todo ou em partes.

2.2 É obrigatória a contratação de seguros específicos para a cobertura de perdas que possam ocorrer pelas danificações ou destruição, total ou parcial, de bens móveis, utensílios, bombas de recalque, aparelhos e outros pertences de uso comum.

2.3. Os seguros previstos neste artigo deverão ser realizados pelo valor real dos bens segurados, atualizando segundo a variação da correção monetária.

2.4 - As despesas com os seguros acima previstos serão computadas no orçamento do Condomínio, para rateio entre os condôminos.

2.5 - Compete Administradora, na forma e nos termos desta Convenção, a escolha de companhia idônea para contratação dos seguros previstos neste instrumento, responsabilizando-se a administração do Condomínio, conjunta ou solidariamente, por eventual omissão ou negligência a respeito.

2.6 É facultada a contratação de seguro, inclusive de responsabilidade civil, através de uma só empresa, devendo as apólices conter, separadamente, a indicação das áreas, partes, coisas, bens, instalações, equipamento etc., devendo a assinatura dos contratos ser precedida da apresentação de estudos técnicos que serão submetidos à discussão e aprovação da Administradora.

2.7 - Na hipótese de sinistro parcial, que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, dos bens ou coisas segurados, a Administradora promoverá o recebimento do seguro e providenciará a construção, reparos e substituição necessários dos bens ou coisas danificadas.

2.8 - No caso de sinistro total, que destrua mais de 2/3 (dois terços) da edificação, dos bens ou das coisas seguradas, os condôminos reunir-se-ão, por convocação da Administradora, em assembleia geral extraordinária e deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

2.9 - No caso de demolição obrigatória, por condenação da edificação por parte de autoridade pública, ou ainda no caso de ameaça de ruína, ou no caso de desapropriação, os condôminos, em Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada pela Administradora, deliberarão sobre as medidas a serem tomadas, nos termos e na forma desta Convenção.

2.10. Em qualquer caso, na eventualidade de sinistro total ou parcial, ou de desapropriação, proceder-se-á na forma dos arts. 13 a 18 da Lei no. 4.591/64, e suas modificações posteriores, cabendo a Administradora o recebimento da indenização que couber, rateando-o na forma e nos termos deste instrumento entre os condôminos prejudicados.

©