



GRAMADO TERMAS

Resort Spa



WYNDHAM

ANEXO II

*Minuta do Regulamento de Utilização de
Unidade Habitacional Autônoma do
GRAMADO TERMAS RESORT SPA*



GRAMADO PARKS
PARQUES TEMÁTICOS - RESORTS

Desenvolvido em agosto de 2020





Este Regulamento determina regras para utilização de Unidade 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 Empresarial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.966.397/0001-00, com sede à Avenida das Hortênsias, 3500, 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, neste ato representada por quem de direito;

II – A PROMITENTE VENDEDORA é senhora e legítima possuidora de UMA FRAÇÃO DE TERRAS, designada como fração 2 (dois), com a área superficial de 49.900,00m² (quarenta e nove mil e novecentos metros quadrados), localizada no lugar denominado “Carazal”, Zona Rural deste município de Gramado/RS, conforme matrícula 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 33.216, com área superficial de 208.417,27m² (duzentos e oito mil, quatrocentos e dezessete vírgula vinte e sete metros quadrados), a qual prevê o acréscimo de índice na construção e retificação da Incorporação com a seguinte descrição: O empreendimento será composto de 05 (cinco) blocos, com 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) apartamentos e 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) 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 (sete) pavimentos, quais sejam, Subsolo 03, Subsolo 02, Subsolo 01, Pavimento Térreo, Primeiro Pavimento, Segundo Pavimento, e Subtelhado, a serem comercializados 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). Sobre o mesmo está sendo construído o **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, da matrícula já citada;





III – 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”);

IV – Que o Empreendimento será administrado pela própria EMPREENDEDORA, por prazo de 10 (anos) anos, ou por quem ela contratar (a “Administradora”). Após o mencionado prazo, a critério da Administradora, este poderá ser prorrogado por igual período, no qual exercerá igualmente as atribuições de síndica;

V – Que cada fração dará 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) semanas por ano para o PROPRIETÁRIO que adquiriu “PRODUTO OURO” ou “PRODUTO PRATA” (o de “Utilização”);

VI – 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;

VII – Que as despesas com as áreas comuns e recreativas do **GRAMADO TERMAS RESORT SPA**, serão rateadas entre os condôminos proprietários de unidades do empreendimento, conforme estabelecido em contrato firmado com a INCORPORADORA;

VIII – Como “PROPRIETÁRIO” aquele que adquiriu uma Fração Ideal Indivisível, especificada na Cláusula Quarta do CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA 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.

CLÁUSULA I – DO EMPREENDIMENTO

1. No local será implantado o empreendimento denominado **GRAMADO TERMAS RESORT SPA**, um “CONDO-RESORT” com 30.592,79m² (trinta mil, quinhentos e noventa e dois metros e setenta e nove decímetros quadrados) de área construída, destinado ao uso misto (turismo e lazer) com 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) Unidades Habitacionais Autônomas e 464 (quatrocentos e sessenta e quatro) 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 administrados no Sistema de Multipropriedade Imobiliária com





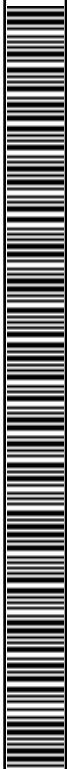
direito de fruição anual temporária conforme a fração adquirida e Calendário Rotativo de Prioridade de Reserva Anual.

1.1. **Partes de Propriedade e Uso Comum:** São partes comuns dos edifícios, inalienáveis e indivisíveis, como acessórios indissolúvelmente ligados ao todo do prédio, insusceptíveis de utilização exclusivos por qualquer condômino, representados: pelo terreno, com área superficial de 208.417,27m² (duzentos e oito mil quatrocentos e dezessete metros quadrados e vinte e sete centímetros); 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**, com as especificações, design, mobiliário, decoração, instalações e facilidades constantes no Memorial Descrito do Projeto; Plantas; Memorial Descritivo de Móveis e Pertences.

1.2. Com a implantação do Sistema de Multipropriedade, devido à natureza jurídica desta forma de propriedade, não é permitida a solicitação ou a divisão da Unidade Habitacional Autônoma por seus PROPRIETÁRIOS, ou seja, o Empreendimento possui unidades 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.

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 Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária, será a pessoa que irá representar os demais compradores perante a ADMINISTRADORA e os demais PROPRIETÁRIOS.





ANEXO II
Minuta do Regulamento de Utilização de Unidade
Habitacional Autônoma do GRAMADO TERMAS
RESORT SPA



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 “PRODUTO OURO” ou “PRODUTO PRATA”, as quais poderão ser utilizadas da forma como descrita nas Normas e Políticas de Uso (o “Regulamento de Uso”).

2.2. A Unidade Habitacional Autônoma será dividida em 13 (treze) ou 26 (vinte e seis) Frações, conforme o produto adquirido, e cada fração dará direito a utilização por um período determinado de 4 (quatro) ou 2 (duas) semanas por ano, respectivamente. O total de semanas a serem utilizadas pelos 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:

- 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 2 (duas) semanas de MÉDIA TEMPORADA.
- 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.
- 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 2 (duas) semanas de MÉDIA TEMPORADA.

2.4. Definição dos Tipos de Semanas:

2.4.1. 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. 1ª Semana de Janeiro;
4. 2ª Semana de Janeiro;
5. Carnaval;
6. Semana Santa (Páscoa);
7. Feriado de *Corpus Christi*;





ANEXO II
Minuta do Regulamento de Utilização de Unidade
Habitacional Autônoma do GRAMADO TERMAS
RESORT SPA



8. 2ª Semana de Novembro;
9. 3ª Semana de Novembro;
10. 4ª Semana de Novembro;
11. 1ª Semana de Dezembro;
12. 2ª Semana de Dezembro; e
13. 3ª Semana de Dezembro.

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

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

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

2.4.4. O direito de uso das semanas de SUPER ALTA TEMPORADA, das semanas de ALTA TEMPORADA e das semanas de MÉDIA TEMPORADA, será estabelecido 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.

2.5. Das semanas incluídas nos Períodos de Utilização, identificados com as letras “A” a “M”, o PROPRIETÁRIO poderá reservar todas elas anteriormente ao início do ano civil em que se encontram





tais semanas, obedecendo ao Calendário Rotativo, conforme item 2.6 (datas/janelas) de reservas, como disposto abaixo:

2.5.1. A identificação da prioridade de uso anual será alocada dependendo da ordem de compra do período de utilização de cada PROPRIETÁRIO e, anualmente, a ordem de prioridade será alternada de acordo com o Calendário Rotativo de Prioridade de Reservas (conforme apresentada no item 2.6 deste Regulamento) onde a ordem da fração correspondente ao período de utilização tem prioridade.

2.5.2. O Calendário Rotativo é previsto para um período de treze anos (“Ciclo”) – equivalente ao número de frações, devendo reiniciar-se ao final de cada período.

2.5.3. 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.

2.6. Datas de Períodos de Reservas (janelas de reserva): A abertura dos “Períodos de Reservas”, através do website do empreendimento (ou, na sua impossibilidade, via telefone ou e-mail, mediante validação por parte da ADMINISTRADORA, ou ainda pessoalmente) se inicia na 1ª semana útil 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:

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

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





ANEXO II
Minuta do Regulamento de Utilização de Unidade
Habitacional Autônoma do GRAMADO TERMAS
RESORT SPA



- **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.

2.6.1. 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).

2.6.2. As semanas definidas em cada Período de Utilização ficarão sob a responsabilidade da ADMINISTRADORA, que as reservará mediante solicitação dos Proprietários, com base no sistema de prioridade de reservas (Calendário Rotativo) com enfoque na possibilidade equivalente de uso entre todos os PROPRIETÁRIOS.

2.6.3. 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.

2.6.4. Fica desde já estabelecido o horário do *check in* será a partir das 14:00 horas e o horário do *check-out* até às 10:00 horas.

2.6.5. 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 obrigações.

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

2.6.7. As semanas estarão à disposição dos PROPRIETÁRIOS sob a sistemática reservas, conforme Calendário Rotativo, observando-se, para tanto, as semanas que estiverem disponíveis. O sistema de reservas será continuamente monitorado pela ADMINISTRADORA.

2.6.8. 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 (quatro) ou 2 (duas) semanas por ano por PROPRIETÁRIO, conforme o produto adquirido.





2.6.9. 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 antecedência mínima de 90 (noventa) dias do período inicial de utilização da semana desejada.

2.7. A Unidade Habitacional Autônoma e o Empreendimento são de uso restrito 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**.

2.8. A Unidade Habitacional Autônoma poderá ser utilizada pelo PROPRIETÁRIO, seus familiares e convidados, respeitando o limite máximo de pessoas por apartamento por PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, sendo:

Tipo	Quartos	Capacidade
Apartamento Suíte	1 quarto	Até 2 usuários
Apartamento Classic	1 quarto	Até 4 usuários
Apartamento Master	2 quartos	Até 6 usuários

2.8.1. Não é permitida, em hipótese alguma, a utilização da Unidade Habitacional Autônoma por um número de pessoas superior à sua capacidade, como descrito no item 2.8 acima. Caso isto ocorra, o USUÁRIO estará sujeito a uma multa no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia, por pessoa, em que superar a capacidade da Unidade Habitacional Autônoma, a qual deverá ser paga quando da constatação deste fato.

2.8.1.1. A multa prevista no item acima será corrigida anualmente pelo IGP-M ou por outro índice que venha substituí-lo.

2.9. O USUÁRIO, seus familiares e convidados deverão utilizar a Unidade Habitacional Autônoma zelando pela sua conservação e integridade e com respeito às normas estabelecidas neste REGULAMENTO, 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 indicar e contratar (a “ADMINISTRADORA”), a quem caberá a administração, manutenção e conservação do mesmo; e cobrança dos valores devidos pela utilização, manutenção e gerenciamento, tais como pagamento de tributos e demais despesas vinculadas ao empreendimento.

3.2. As Unidades Habitacionais Autônomas integrantes do Sistema de Multipropriedade também serão gerenciadas pela ADMINISTRADORA, que prestará os serviços de manutenção, conservação e





segurança das Unidades Habitacionais Autônomas, recepcionistas, mensageiros, camareiras, e cobrança dos valores devidos pela utilização e gerenciamento da Unidade Habitacional Autônoma (tais como pagamento de tributos, despesas com água, energia elétrica, telefone, TV por assinatura, gás, seguro etc.), além da organização dos PERÍODOS DE UTILIZAÇÃO entre os PROPRIETÁRIOS.

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 pelos 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.

3.4.1. 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 12 (doze) meses que antecederam o reajuste, e, na sua falta, será adotado o índice que o substituir.

3.5. Mesmo que o PROPRIETÁRIO 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, independentemente da sua utilização ou não.

3.6.1. O USUÁRIO deverá arcar com as despesas individualmente e contratar diretamente com a Administradora, 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 PROPRIETÁRIOS, sendo os custos distribuídos de maneira igualitária entre os detentores das Frações.

3.8. Na hipótese de um dos PROPRIETÁRIOS 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 PROPRIETÁRIOS 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 analisada pela ADMINISTRADORA.

3.8.2. Após análise pela ADMINISTRADORA, as propostas para realização de benfeitorias úteis ou voluptuárias na Unidade Habitacional Autônoma serão submetidas à aprovação dos PROPRIETÁRIOS, por meio de notificação escrita, informando 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 PROPRIETÁRIOS 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 deste Regulamento (Cláusula IV).

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 vedado 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 USUÁRIO 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 USUÁRIO 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 USUÁRIO no momento do *checkout*.

3.13. Ao final do PERÍODO DE UTILIZAÇÃO será realizada vistoria da Unidade Habitacional Autônoma, pela ADMINISTRADORA ou 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 os reembolse em até 05 (cinco) dias do recebimento da notificação.

3.15. Sendo identificada qualquer prática comercial, ilegal, atentatória aos bons costumes, ou em desacordo com este REGULAMENTO, nas dependências da Unidade Habitacional Autônoma ou nas áreas comuns do Empreendimento, o PROPRIETÁRIO/ USUÁRIO estará sujeito às seguintes penalidades:

(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.

3.15.1. As penalidades citadas no item 3.15 acima, 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.

CLÁUSULA IV – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DOS USUÁRIOS

4.1. Aos PROPRIETÁRIOS 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. Participar da 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;

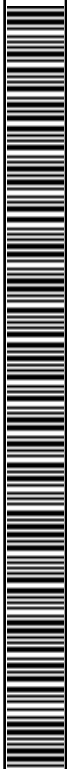




- 4.1.5. Não é permitido, em hipótese alguma, a entrada e permanência de animais de estimação nas dependências do Condomínio ou Unidade Habitacional Autônoma.
- 4.2. Além do cumprimento das obrigações previstas neste REGULAMENTO devem os PROPRIETÁRIOS/ USUÁRIOS cumprir os itens listados abaixo:
- 4.2.1. 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;
- 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 ou convidados autorizados pelo proprietário;
- 4.2.5. Manifestar-se quando qualquer dano for causado ao empreendimento por seus familiares ou convidados, 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. É lícita a venda de propriedade das frações ideais adquiridas, bem como da cessão de direitos e obrigações, mediante pagamento de taxa de transferência de 3% (três por cento) do valor atualizado de vendas, conforme tabela do incorporador, em prol da incorporadora/administradora.
- 5.2. Na ocorrência do PROPRIETÁRIO 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.
- 5.3. A alienação da Fração fica desde já condicionada à anuência do novo PROPRIETÁRIO a este REGULAMENTO, nos termos e condições em que este se encontrar no momento da compra e venda da Fração.





5.4. O novo PROPRIETÁRIO poderá aderir ao sistema de intercâmbio previsto na CLÁUSULA VII deste Regulamento.

5.5. 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 PROPRIETÁRIO.

CLÁUSULA VI – INADIMPLÊNCIA

6.1. O não pagamento da Taxa de Condomínio, ou de quaisquer outras despesas relativas à Unidade Habitacional Autônoma e áreas comuns, na data previamente fixada para tanto, sujeitará o PROPRIETÁRIO INADIMLENTE ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, “*pro rata die*”, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) do valor do débito, correção monetária pelo IGPM e honorários advocatícios na proporção de 10% (dez por cento) do débito.

6.2. O PROPRIETÁRIO INADIMLENTE 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 úteis 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 comercializar 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 INADIMLENTE junto a ADMINISTRADORA. De qualquer modo, tal autorização, na hipótese de não ser realizada a comercialização naquele período ou o valor obtido não seja suficiente, não desobrigará o PROPRIETÁRIO a quitar os débitos existentes.

6.2.3. O PROPRIETÁRIO INADIMLENTE será devidamente e oportunamente informado acerca da realização da comercialização 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 comercialização das diárias seja suficiente para quitação das dívidas, o PROPRIETÁRIO INADIMLENTE receberá a devida quitação, podendo utilizar a Unidade Habitacional Autônoma em seu próximo PERÍODO DE UTILIZAÇÃO, desde que se mantenha adimplente.

6.2.5. Se o valor arrecadado com a comercialização for superior ao valor necessário para quitação da dívida e o pagamento da taxa de 20% (vinte por cento) à ADMINISTRADORA, conforme definido na Convenção de Condomínio Pro Indiviso, o PROPRIETÁRIO INADIMLENTE 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 PROPRIETÁRIOS 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 PROPRIETÁRIO.

7.2.1. Decorrido o prazo inicial de associação à RCI ou a qualquer outra intercambiadora que venha a ser escolhida pela ADMINISTRADORA, sua renovação será realizada diretamente entre o PROPRIETÁRIO e a Intercambiadora.

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

7.3. A decisão de descredenciar o Empreendimento junto a RCI ou a qualquer outra intercambiadora que venha a ser escolhida pela ADMINISTRADORA, somente poderá ser tomada pela mesma.

7.4. Os NOVOS PROPRIETÁRIOS, assim designados aqueles que adquirirem Frações dos PROPRIETÁRIOS participantes do Sistema de Intercâmbio em vigor, poderão dele participar através dos procedimentos para Cessão de Direito definidos pela a Intercambiadora, pelo prazo restante da associação original.

CLÁUSULA VIII – 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 empreendimento **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 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 24 (vinte e quatro) horas após a entrega da carta registrada; 24 (vinte e quatro) horas após a remessa de “e-mail” ou na data da entrega, se mediante entrega pessoal, com protocolo.

8.5.1. A alteração de qualquer dos endereços informados no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda deverá ser comunicada, a INCORPORADORA/ADMINISTRADORA, por escrito, sob pena de, na ausência desta comunicação, ser considerada legitimamente entregue qualquer comunicação aos endereços informados no Contrato acima referido.

8.6. Alterações do Regulamento: Qualquer alteração neste REGULAMENTO será notificada por escrito aos PROPRIETÁRIOS e demais partes envolvidas, considerando prazos estabelecidos no item 8.5.

