



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

Pelo presente CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA 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 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 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 Canela/RS, conforme PROCURAÇÃO PÚBLICA nº 27.433/249, doravante denominado PROMITENTE VENDEDOR, vende através do:

Contrato: GTR26041	Data da Venda: 09/01/2018	FI: E-103- CDE
---------------------------	----------------------------------	-----------------------

Para:

Comprador 1: [REDACTED]		Nacionalidade: BRASILEIRA	
Estado Civil: Solteiro(a)		Data Nasc.: [REDACTED]	
RG nº: [REDACTED]	Órgão Expedidor: [REDACTED]	CPF: [REDACTED]	
E-mail: f [REDACTED]		Profissão: [REDACTED]	
Comprador 2:		Nacionalidade: BRASILEIRA	
Estado Civil: S [REDACTED]		Data Nasc.:	
RG nº:	Órgão Expedidor:	CPF:	
E-mail:		Profissão:	
Endereço: [REDACTED]		Complemento: apt 12	
Bairro: [REDACTED] ELO	CEP: [REDACTED]	Cidade: [REDACTED]	Estado: PR
Telefone Res.:	Telefone Com.:	Celular: [REDACTED]	

doravante denominado **PROMITENTE COMPRADOR**.

Descrição da Fração Ideal Indivisível, objeto do presente contrato:

Empreendimento: Gramado Termas Resort Spa		
Endereço: Estrada Municipal Linha Ávila, Bairro Carazai, Gramado/RS, CEP 95.670-000		
Produto: CLASSIC DIAMANTE	Unidade Habitacional: 103	Bloco: E
Edifício: Gramado Termas Resort Spa	Fração e Prioridade: CDE	Pavimento: TERREO
Tipo UA: 1 Quarto(s)	Área Privativa UA: 29,34 m²	Área Comum UA: 23,22 m²
Área Total UA: 52,56 m²		Correspondente a (1/13) da Unidade Autônoma.
Fração Ideal Indivisível da Unidade: 7,69%		Previsão de Entrega: 31/12/2018

Parágrafo primeiro: O referido empreendimento é composto de 03 (três) diferentes tipos de Unidades Habitacionais Autônomas, a saber: **a) Suíte – 1 Quarto – para até 2 usuários; b) Apartamento Classic – 1 Quarto – para até 4 usuários; c) Apartamento Master – 2 Quartos – para até 6 usuários.**

[Handwritten signatures]
Felipe

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJTS4 7NBVU KVRN7 BF4RD



Dados Complementares sobre a Promoção da Venda:

Promotor de Marketing: DC [REDACTED]
Promotores de Vendas: AU [REDACTED]
Fechador: [REDACTED]
Brindes: 1 P-Vale Compras Dreamland Store - Foz (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 R\$ 89.901,00, sendo que o PROMITENTE COMPRADOR pagará R\$ 11.868,40 (Onze Mil Oitocentos e Sessenta e Oito Reais e Quarenta Centavos) e que o PROMITENTE COMPRADOR pagará ainda R\$ 33.080,00 (Trinta e Três Mil e Oitenta Reais) em parcelas intermediárias periódicas.

Entrada (Sinal/Princípio pagamento)				
DATA	TIPO RECEB.	PARCELA(S) MENSASIS	VALOR	TOTAL
09/02/2018	ELO CREDAV	Entrada 001 1/1	R\$ 1.978,00	R\$ 1.978,00
25/03/2018	BOLETO	Entrada 002	R\$ 1.978,00	R\$ 1.978,00
25/04/2018	BOLETO	Entrada 003	R\$ 1.978,00	R\$ 1.978,00
25/05/2018	BOLETO	Entrada 004	R\$ 1.978,00	R\$ 1.978,00
25/06/2018	BOLETO	Entrada 005	R\$ 1.978,00	R\$ 1.978,00
25/07/2018	BOLETO	Entrada 006	R\$ 1.978,40	R\$ 1.978,40
				TOTAL: R\$ 11.868,40

Parcelas Intermediárias Periódicas				
DATA	TIPO RECEB.	PARCELA(S) MENSASIS	VALOR	TOTAL
25/01/2019	BOLETO	Intermediária 001	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/07/2019	BOLETO	Intermediária 002	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/01/2020	BOLETO	Intermediária 003	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/07/2020	BOLETO	Intermediária 004	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/01/2021	BOLETO	Intermediária 005	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/07/2021	BOLETO	Intermediária 006	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/01/2022	BOLETO	Intermediária 007	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/07/2022	BOLETO	Intermediária 008	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/01/2023	BOLETO	Intermediária 009	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
25/07/2023	BOLETO	Intermediária 010	R\$ 3.308,00	R\$ 3.308,00
				TOTAL: R\$ 33.080,00

O saldo remanescente de R\$ 44.952,60 (Quarenta e Quatro Mil Novecentos e Cinquenta e Dois Reais e Sessenta Centavos) será pago em 60 Parcelas REAJUSTÁVEIS MONETARIAMENTE, no valor presente de 749,21 (Setecentos e Quarenta e Nove Reais e Vinte e Um Centavos), através de BOLETO, vencendo a primeira no dia 25/08/2018 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes e consecutivos, vencendo a última no dia 25/07/2023.

Felipe Eduardo Rano



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 de entrada, parcelas intermediárias e saldo remanescente, 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 Getulio 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.

2.1 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 inflacionaria 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;

Felipe





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.

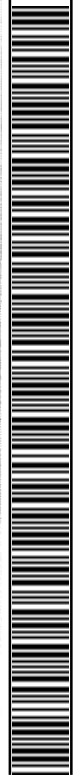
11 - O PROMITENTE COMPRADOR neste ato, também se declara ciente de que em havendo optado pelo uso do sistema DDA (DÉBITO DIRETO AUTORIZADO) em qualquer de suas contas bancárias, os boletos de cobrança não serão enviados pelo correio e sim disponibilizados eletronicamente no Banco onde tenha feito a opção 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 - Todas as parcelas previstas neste instrumento deverão ser pagas pelo PROMITENTE COMPRADOR ao PROMITENTE VENDEDOR, em moeda corrente nacional, sendo o saldo remanescente e o valor das parcelas da entrada e intermediárias, todas reajustáveis, em face do disposto no artigo 46 da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, 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, recebimento e envio do comprovante de pagamento, por forma que permita verificar inequívoco recebimento do comprovante pela PROMITENTE VENDEDORA, dos Cheques, Cartões e DOC's/TED's representativos do sinal e princípio de pagamento, para a PROMITENTE VENDEDORA, operando-se a constatação da imediata nulidade

Felipe





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:

1. 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.

2. 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 artigo 500 e seus parágrafos, do Código Civil.

Parágrafo primeiro: As áreas comuns do empreendimento, bem como, as unidades comercializadas no sistema frações, serão entregues mobiliadas e equipadas.

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:

1. 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 (49.900,00m²), 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

Felipe





GRAMADO TERMAS
Resort Spa

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.

2. Consoante unificação das matrículas 30.237, 30.238 e 32.987, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Gramado-RS, foi-se instituída a matrícula 33.216, substituindo-se assim, a matrícula descrita no parágrafo anterior, posteriormente foram feitas as Averbações de nº 1, 2, 3, 4 e 5, de retificação da Incorporação do empreendimento GRAMADO TERMAS RESORT SPA, conforme Memorial de Incorporação e demais documentos apresentados ao Ofício. Desta forma, a área do terreno, inscrita na matrícula 30.237, passa de 49.900,00m² para 208.417,27m² e a área de implantação dos prédios permanece inalterada.

3. A retificação da Incorporação se deu pelo acréscimo de área construída ao projeto arquitetônico, aprovada em 22/01/2016 (aumento do índice de construção), passando de 25.014,05m² a 30.592,79m².

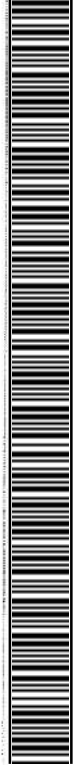
4. Neste sentido, o PROMITENTE VENDEDOR declara que as averbações celebradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Gramado, Rio Grande do Sul, especificamente a Averbação de nº 5 na matrícula 33.216, em 04 de abril de 2017, por Instrumento Particular de Retificação de Incorporação, trata da denominação da Gramado Termas Resort SPA, 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).

5. Sendo o PROMITENTE VENDEDOR titular do empreendimento e tendo encaminhado, perante o INPI – Instituto Nacional de Propriedade Industrial, o registro da marca GRAMADO TERMAS RESORT SPA, conforme solicitações número 907717136, bem como providenciado o registro do domínio www.gramadotermasresortspa.com.br, fica o PROMITENTE COMPRADOR ciente de que é expressamente vedada a utilização do nome e do logotipo do empreendimento, sob qualquer forma e em qualquer meio, inclusive para veiculação nas redes sociais, a qualquer título, sem a prévia e expressa autorização do PROMITENTE VENDEDOR. A utilização indevida do nome e/ou logotipo do empreendimento irá importar na adoção das medidas judiciais pertinentes.

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 ao PROMITENTE VENDEDOR, ceder ou caucionar a terceiros os créditos decorrentes deste contrato, podendo, também, cedê-los para o Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Gramado Parks, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.900.329/0001-77 ou para outros Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC, cuja escolha se dará ao exclusivo critério do PROMITENTE VENDEDOR, podendo ceder 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 ser 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 irretroatável, a ceder os créditos decorrentes deste

Kelipe





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.

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.

Felipe





GRAMADO TERMAS
Resort & Spa

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 de quaisquer de suas obrigações, fica o PROMITENTE COMPRADOR impedido do exercício dos direitos adquiridos através deste instrumento até que sejam regularizadas as pendências existentes, devendo ser observados os prazos mínimos para fruição dos mesmos, conforme previsto neste instrumento e demais regulamentos existentes. 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".

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. Para tanto, compromete-se o PROMITENTE COMPRADOR em manter atualizado seu cadastro junto a PROMITENTE VENDEDORA, devendo informar no prazo máximo de 15 (quinze) dias da ocorrência de eventuais alterações em seu endereço, sob pena de ter-se por válida e entregue, toda e qualquer correspondência remetida ao endereço constante do cadastro, ainda que retornada ou entregue a terceiros.

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 20% (vinte 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. Na hipótese do imóvel já estar na posse do PROMITENTE COMPRADOR este pagará ao PROMITENTE VENDEDOR, por compensação, 1% (um por cento) do preço atualizado de sua FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, por cada mês que tenha exercido a posse ou fruição do imóvel, ficando desde já autorizado o PROMITENTE VENDEDOR a abater a quantia equivalente na devolução ao PROMITENTE COMPRADOR, nos termos dos itens 7 e 8.

10. 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:

Felipe





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.

11. 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 em aberto.

12. No caso do PROMITENTE COMPRADOR haver utilizado dos brindes de venda, cujo benefício está condicionado a efetiva conclusão do negócio, relacionados no Quadro "DADOS COMPLEMENTARES SOBRE A PROMOÇÃO DA VENDA" constante deste instrumento fica o PROMITENTE VENDEDOR no pleno direito de cobrar os referidos brindes no valor atualizado dos mesmos, caso o PROMITENTE COMPRADOR não os devolva no ato do cancelamento deste compromisso.

13. Constituem, ainda, causas de rescisão do contrato:

a) cessão ou promessa de cessão de direitos e obrigações deste contrato, sem anuência da outra parte, ressalvado o disposto na Cláusula Quinta, item III, deste instrumento;

b) constituição de qualquer ônus sobre a unidade compromissada ou os respectivos direitos, sem anuência da outra parte, ressalvadas as previsões já contidas no presente instrumento;

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.

14. Sem prejuízo do pactuado anteriormente, o PROMITENTE COMPRADOR perderá automaticamente, sem a necessidade de quaisquer outras formalidades, a posse provisória do imóvel em favor do PROMITENTE VENDEDOR

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DAS OBRAS

1. 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.

2. 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.

Felipe





3. 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.

4. 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.

5. Somente serão permitidas visitas do PROMITENTE COMPRADOR a obra deste Empreendimento em datas predeterminadas pela PROMITENTE VENDEDORA, após prévio pedido de agendamento por parte do PROMITENTE COMPRADOR e concessão de autorização pela PROMITENTE VENDEDORA, que irá autorizar de acordo com seus critérios e disponibilidade, visando não atrapalhar o andamento da obra e garantir a segurança do PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA OITAVA – DA POSSE

1. O PROMITENTE COMPRADOR receberá a posse indireta e definitiva da UNIDADE HABITACIONAL AUTÔNOMA bem como a escritura, na data em que lhe forem disponibilizadas as chaves, a critério do PROMITENTE VENDEDOR, desde que esteja em dia com todas as obrigações assumidas. Caso na data da entrega das chaves o PROMITENTE COMPRADOR não tenha quitado o preço da FRAÇÃO IDEAL INDIVISÍVEL, constará na escritura cláusula resolutiva expressa do valor devido, autorizando o desfazimento da venda em caso de mora ou inadimplemento por parte do PROMITENTE COMPRADOR.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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

Felipe





1. 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.

2. 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.

3. Por todo serviço prestado a ADMINISTRADORA, em contraprestação, receberá pelos seus serviços, o valor de 10% (dez por cento) do valor bruto arrecadado pelo condomínio mensalmente.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE

1. 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.

2. 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.

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

2.1.1 **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.

3. 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.

4. 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

Felipe





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.

4.1. Caso o PROMITENTE COMPRADOR não deseje fazer uso dos períodos previamente reservados para sua utilização, o mesmo poderá colocá-los à disposição da ADMINISTRADORA para que a mesma possa ofertá-los a eventuais interessados, casos em que, ocorrendo a locação de referidos períodos, será cobrada uma Taxa de Administração, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor da locação.

5. 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").

1.1 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.

3.1. 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 de 12% (doze por cento) do valor total do Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

d) O PROMITENTE VENDEDOR reserva-se do direito nos casos de rescisão contratual seja por inadimplemento, cancelamento ou desistência do PROMITENTE COMPRADOR, a comunicar **imediatamente** a RCI sobre a desfiliação, independentemente se o PROMITENTE COMPRADOR realizou ou não reservas junto à intercambiadora, não implicando, portanto, direito a futuras indenizações por parte do comprador.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS REPAROS





1. 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.

2. 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.

3. 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 conseqüências 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

1. 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.

2. 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.

3. 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

1. 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.

Felipe





CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

1. 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.

2. 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.

3. 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

1. O PROMITENTE COMPRADOR expressamente declara:

1.1. 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.

1.2 - 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.

1.3 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.

1.4 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

Felipe





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 irretiráveis 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.

1.5 - 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

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

1.6 - 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).

1.7 - 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.

1.8 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.

1.9. Que em se tratando de mais de um PROMITENTE COMPRADOR, nomeiam-se de forma irrevogável e irretiráveis 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.

1.10. 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.

[Handwritten signatures and initials]





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

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

2. Os proprietários 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** conforme segue:

2.1 Os proprietários de UHs, terão o direito de passar o dia de terça feira no Parque Temático **SNOWLAND** e o dia de quinta feira no Parque Temático **GRAMADO TERMAS**.

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

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 ela administrada.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA-- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1. 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.

2. 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.

3. Este instrumento torna sem efeito qualquer documento assinado anteriormente entre o PROMITENTE VENDEDOR e o PROMITENTE COMPRADOR nele não mencionado.

Felipe





4. 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.

5. 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 destinadas ao fornecimento de serviços ou uso comum, pelo mesmo prazo e após este lapso temporal será cobrado até 30% (trinta por cento) do valor da taxa condominial em relação a fração ideal das mencionadas unidades.

6. 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

1. 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, bem como no sentido de que o memorial descritivo, plantas e demais especificações se encontram a disposição com o Registro da Incorporação, perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- DO REGISTRO DESTES CONTRATO

1. 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

1.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

Felipe





GRAMADO TERMAS
Resort Spa

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, 09 de JANEIRO de 2018.

PROMITENTE VENDEDOR
Nome: GTR Hotéis e Resort Ltda.
CNPJ: 16.966.397/0001-00

PROMITENTE COMPRADOR 1
Nome: Felipe Eduardo Kono
CP:

PROMITENTE COMPRADOR 2
Nome:
CPF:

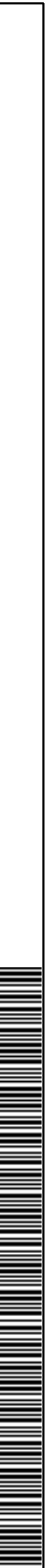
Testemunha 1

Nome: EDUARDO KEI
CPF:

Testemunha 2

Nome:
CPF:







Telefone para Contato: (54) 3906.4800

E-mail: relacionamento@gramadoparks.com.br

Check-List Classic Diamante

CONTRATO: GTR26041

Seg.	Item	Rubricar
1.	Declaro que fui suficientemente informado e que compreendi o conceito de MULTIPROPRIEDADE e a forma de utilização da fração de apartamento do empreendimento GRAMADO TERMAS RESORT que adquiri.	Felipe
2.	Compreendi que estou adquirindo o produto CLASSIC DIAMANTE, 1 (uma) fração de imóvel no sistema de MULTIPROPRIEDADE e, portanto, não sou proprietário de 100% do imóvel e sim de uma fração, conforme previsto no Regulamento de Utilização de Unidade Habitacional Autônoma, constante no Anexo II do Contrato de Promessa de Compra e Venda.	Felipe
3.	Tenho ciência que minha unidade autônoma será dividida em 13 (treze) frações e que terei direito a um período determinado de 4 (quatro) semanas por ano, sendo 1 (uma) Semana SUPER ALTA TEMPORADA, 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA e 2 (duas) Semanas de MÉDIA TEMPORADA, conforme definição no Anexo II, item 2.3.2 do Regulamento de Utilização.	Felipe
4.	Estou ciente que as semanas de utilização são definidas de acordo com um calendário anual e rotativo, conforme descrito no Anexo II, item 2.3.4 do Regulamento de Utilização, sendo a abertura do período de reservas disponibilizada aos MULTIPROPRIETÁRIOS de acordo com a lista de prioridade definida pelas letras de A a M, sendo anualmente redefinida a ordem de prioridade de escolha. Minha fração é CDE, conforme campo "Fração e Prioridade" na página 1 do Contrato, onde a última letra indica a minha prioridade na lista de reservas.	Felipe
5.	Fui informado de que a data de entrega do empreendimento será 31/12/2018.	Felipe
6.	Estou ciente que as parcelas mensais do contrato que serão pagas por mim, PROMITENTE COMPRADOR, terão reajuste mensal pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção) até a data de concessão do "Habite-se" e que, após esta concessão, os valores das parcelas ainda não pagas serão reajustados pelo IGP-M, e acrescidos de juros de 0,945% (zero vírgula novecentos e quarenta e cinco por cento) ao mês.	Felipe
7.	Estou ciente que o Empreendimento está credenciado à RCI (Resort Condominiums International), o que possibilita o intercâmbio nacional e internacional de hospedagem, conforme contrato que firmei diretamente com a RCI e que somente terei acesso ao referido serviço após a integralização de 12% do valor total do Contrato de Promessa de Compra e Venda e que, após a integralização deste percentual, somente poderei utilizar o serviço se estiver em dia com os pagamentos. Estou ciente também, que a minha afiliação é válida por 05 (cinco) anos, e que após este período terei que renovar o contrato diretamente com a RCI, mediante pagamento das taxas vigentes no momento da renovação.	Felipe
8.	Compreendi que, como proprietário do imóvel, tenho a possibilidade de alugar a totalidade ou parte das semanas a que tenho direito, mas não sou obrigado a disponibilizá-las no pool de locação, assim como a Administradora poderá, mas não está obrigada a ofertar o serviço de locação e não é garantidora da locação das semanas.	Felipe
9.	Caso ocorra a locação das semanas, declaro que compreendi que a rentabilidade está condicionada a fatores do mercado hoteleiro tais como: Percentual de ocupação, diária média praticada, diárias de concorrentes e despesas operacionais e que a rentabilidade não pode ser garantida.	Felipe
10.	Declaro que compreendi que a Taxa de Condomínio Mensal é referente ao pagamento de despesas operacionais e administrativas do empreendimento e seu valor será submetido à aprovação dos MULTIPROPRIETÁRIOS em assembleia. Declaro, ainda, que entendi que IPTU, ITBI e demais tributos de responsabilidade do proprietário não estão incluídos no valor da taxa de condomínio e deverão ser pagos por mim, PROMITENTE COMPRADOR.	Felipe
11.	Estou ciente que caso eu, PROMITENTE COMPRADOR, dê causa ou solicite unilateralmente a rescisão de contrato, seja por arrependimento ou qualquer outro motivo, serei responsável pelo pagamento da multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor total deste contrato, acrescida de 20% (vinte por cento) do valor efetivamente pago por mim até a data da rescisão, nos termos do contrato.	Felipe
12.	Declaro que o uso dos Parques Snowland e Termas Park se realizará em condições especiais, regulamentadas especificamente pelo Condomínio do Empreendimento, conforme cláusula 17ª - Do Direito de Uso dos Parques Temáticos.	Felipe
13.	Declaro que realizei compra, por livre e espontânea vontade, dentro do estabelecimento comercial da PROMITENTE VENDEDORA.	Felipe
14.	Declaro que recebi, nesta data, cópia do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade, bem como cópia dos Anexos I e II.	Felipe

09/01/2018

09/01/2018.

