|  |
| --- |
| **"INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE FRAÇÃO DE TEMPO DE UNIDADE AUTÔNOMA FRACIONADA, EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE, E OUTRAS AVENÇAS"** |
| **GRAN VALLEY RESORT** |

**QUADRO RESUMO**

**A) DAS PARTES:**

**A.1**) **PROMITENTE VENDEDORA** (a “VENDEDORA”), GAV GRAMADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ sob o nº 45.042.537/0001-52, com sede na Rua EERS, n° 33111, Bairro: Carazal – Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, CEP: 95.670-000, por seus representantes legais e/ou procuradores constituídos na forma de seu Contrato Social;

**A.2) PROMISSÁRIO COMPRADOR** (o “**COMPRADOR**”, independentemente do número e gênero):

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nome: Nome do 01º comprador | | | | |
| E-mail: www@www.com.br | | | | |
| Filiação: Filiação do 01º comprador | | | | |
| Nacionalidade: Nacionalidade do 01º comprador | | Profissão: Profissão do 01º comprador | Data Nascimento: Data de nascimento do 01º comprador | |
| CI/órgão expedidor: RG do 01º comprador Org Exp | | CPF/MF: CPF do 01º comprador | Estado Civil: Estado civil do 01º comprador | |
| End. Res.: Endereço do 01º comprador | | | | |
| Bairro: Bairro do 01º comprador | Município: Cidade do 01º comprador | | UF: UF do 01º comprador | CEP: CEP do 01º comprador |
| End. Com.: Endereço do 01º comprador | | | | |
| Bairro: Bairro do 01º comprador | Município: Cidade do 01º comprador | | UF: UF do 01º comprador | CEP: CEP do 01º comprador |
| Tel. res.: (00) 0000-0000 | Tel. com.: (00) 0000-0000 | | Cel.: (00) 0000-0000 | |

Tendo se qualificado solteiro, separado, divorciado ou viúvo o **COMPRADOR** declara, sob responsabilidade civil e criminal, que não vive sob o regime de união estável previsto no art. 1723 do Código Civil e demais diplomas legais aplicáveis. Caso seja casado ou mantenha união estável, comparece neste ato também como **COMPRADOR** o seu cônjuge ou companheiro(a), conforme o caso, exceto se forem casados pelos regimes da separação total ou obrigatória de bens, ou, ainda, pelo regime de participação final nos aquestos:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nome: Nome do 02º comprador | | | | |
| E-mail: | | | | |
| Filiação: Filiação do 02º comprador | | | | |
| Nacionalidade: Nacionalidade do 02º comprador | | Profissão: Profissão do 02º comprador | Data Nascimento: Data de nascimento do 02º comprador | |
| CI/órgão expedidor: RG do 02º comprador Org Exp | | CPF/MF: CPF do 02º comprador | | |
| End. Com.: Endereço do 02º comprador | | | | |
| Bairro: Bairro do 02º comprador | Município: Cidade do 02º comprador | | UF: UF do 02º comprador | CEP: CEP do 02º comprador |
| Tel. res.: (00) 0000-0000 | Tel. com.: (00) 0000-0000 | | Cel.: (00) 0000-0000 | |

Para os fins do presente, o **COMPRADOR** que não tenha residência no Brasil, indica o procurador abaixo, obrigatoriamente com endereço no Brasil e com poderes para receber citação:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROCURADOR** | | | | |
| Nome: | | | | |
| Nacionalidade: | | Profissão: | | |
| Data de nascimento: | | Local: | | |
| CPF/MF: | | CI/órgão expedidor: | | |
| Estado civil: | | Regime de casamento: | | |
| Pai: | | Mãe: | | |
| End. Res.: | | | | |
| Bairro: | Município: | | UF: | CEP: |
| End. Com.: | | | | |
| Bairro: | Município: | | UF: | CEP: |
| Tel. res.: | Tel. Com.: | | Cel.: | |

**B) DO EMPREENDIMENTO**

**B.1)** O presente Contrato objetiva a aquisição, sob promessa, de Fração de Tempo vinculada à Unidade Autônoma (a “Unidade Fracionada”), abaixo indicada, integrante do Empreendimento denominado **GRAN VALLEY RESORT** (o “Empreendimento”), registrado no Livro de nº 02-RG, sob o registro nº 38.025 junto ao cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado - RS. O empreendimento será edificado no município de Gramado, Estado do Rio Grande do Sul, de uma área contendo 11.027,50m² (onze mil e vinte sete metros e cinquenta decímetros quadrados), designada pelos Lotes n.º um (1), dois (2) e dois A (02- A), situada no lugar denominado CARAZAL, onde tem seu histórico dominial, limites e confrontações, sendo que a construção do Empreendimento teve seu projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura do Município de Gramado/RS, conforme Alvará n.º 401/2021 aprovado em 08/10/2021, emitido em 13/10/2021 referente aos protocolos nº 531/2016 e 27186/2016 e Licença Prévia nº 002/2021 -SMMA- emitida no processo administrativo nº 27171/2016. (documento 06 – Pasta Técnica itemB.1)

**B.2)** O terreno objeto da incorporação imobiliária foi adquirido pela VENDEDORA através de escritura pública de compra e venda lavrada no R.2 – 38.025, em 24 de fevereiro de 2022, pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado Livro nº 2 – Registro Geral, fls. 01, Matrícula 38.025, protocolo 76181 de 31/01/2022. (documento 06 – Pasta Técnica itemB.2)

**B.3)** A incorporação imobiliária do Empreendimento foi submetida pela VENDEDORA ao regime do patrimônio de afetação disciplinado pela Lei 10.931/04, com sua correspondente averbação na matrícula do Empreendimento conforme registro no CRI de Gramado/RS, Livro nº 2 – Registro Geral, sob o nº R.4-38.025. (documento 06 – Pasta Técnica itemB.3 – OLHAR também Certidão do cartório com averbação da Incorporação aprovada, após a aprovação da incorporação).

**C) DA FRAÇÃO DE TEMPO, DO PERÍODO DE UTILIZAÇÃO E DA UNIDADE AUTÔNOMA**

|  |  |
| --- | --- |
| **FRAÇÃO DE TEMPO** | |
| **PERÍODO DE UTILIZAÇÃO** **00 semana(s) por Ano-Calendário** | |
| **UNIDADE AUTÔNOMA nº** **00, localizada na Torre** **00, Apartamento nº** **00,** **00 andar.** | |
| Área privativa: m² | Área comum: m² |
| Área total: m² | Fração ideal no terreno condominial: |

**C.1)** Para os fins do presente, a Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de uma mesma unidade autônoma é titular de uma fração de tempo, que lhe atribui o direito de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade da unidade autônoma em seu período de utilização, de acordo com o disposto nos respectivos contratos de aquisição, na Convenção de Condomínio e seus Anexos.

**C.2)** O **COMPRADOR** concorda com a submissão do presente Contrato ao regime jurídico da alienação fiduciária, nos termos da Lei n.º 9.541/97, obrigando-se a subscrever os documentos e alterações que se fizerem necessárias, conforme disposto na Cláusula Terceira, das Normas Gerais. Da mesma forma, o **COMPRADOR** se declara ciente que a **VENDEDORA** poderá celebrar contrato de financiamento com instituição financeira para produção do Empreendimento e oferecer a Unidade Autônoma da qual faz parte sua Fração de Tempo em garantia real, para pagamento do valor financiado.

**D) DO PRAZO DE TÉRMINO DA CONSTRUÇÃO**

**D.1)** Quanto a conclusão total das obras civis do Empreendimento, fica estabelecido o prazo de 48 meses contados a partir do primeiro contrato de venda com lançamento previsto para julho de 2022, com início de obra previsto para julho de 2023 e conclusão da obra em julho de 2026, sujeito a alterações conforme necessidades técnicas, chuvas, greves ou outros fatos que possam inviabilizar o cumprimento das metas estipuladas. Início e término de cada etapa poderão ser alterados conforme as necessidades da obra. O prazo para montagem, equipagem e decoração do Empreendimento (unidades autônomas e áreas comuns) é estimado em 120 (cento e vinte) dias contados do prazo para conclusão total das obras civis aqui disposto, sendo admitido um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a conclusão das obras civis, conforme disposto na Cláusula Quarta das Normas Gerais. Para os fins do presente admitem-se os seguintes prazos de tolerância, conforme Cláusula Quarta: (a) obras civis – 180 (cento e oitenta) dias a contar a partir do primeiro contrato de venda com lançamento previsto para julho de 2022; e, (b) montagem, equipagem e decoração – 120 (cento e vinte) dias a contar do término das obras civis e sua tolerância. (documento 06 – Pasta Técnica item D.1)

**D.1.1.)** Não se confunde a data de conclusão das obras civis com a data de início das atividades operacionais.

**D.2)** Dadas as particularidades do Empreendimento, que será entregue montado equipado e decorado, o Empreendimento será considerado concluído e apto a iniciar suas atividades quando ocorrerem as seguintes situações, cumulativamente: (i) as obras civis do Empreendimento estejam concluídas, com o habite-se e demais licenças expedidos; (ii) as unidades autônomas estejam montadas, equipadas e decoradas, assim como as áreas comuns condominiais; (iii) tenha sido realizada a vistoria prevista nas Normas Gerais; (iv) tenha o **COMPRADOR** quitado, ao menos, **15% (quinze por cento)** do preço ajustado neste Contrato; (v) esteja o **COMPRADOR** em dia com o pagamento das despesas pré-operacionais e de capital de giro inicial e demais obrigações contratuais; (vi) tenham sido expedidas todas a licenças operacionais necessárias ao funcionamento do Empreendimento, pelos Órgãos Públicos competentes; (vii) tenham sido realizadas as atividades pré-operacionais; e, (viii) tenha sido realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio de Uso e aprovado o Orçamento Operacional.

**D.3)** O **COMPRADOR** declara que tem ciência que para ter direito ao uso de seu Período de Utilização de Fração de Tempo vinculada a Unidade Autônoma descrita na Alínea C), supra, necessita que as condições previstas no item D.2) estejam cumpridas.

**E) DO PREÇO DA FRAÇÃO DE TEMPO, DA COMISSÃO DE CORRETAGEM, DO SINAL DE NEGÓCIO E PRINCÍPIO DE PAGAMENTO.**

**E.1) Preço total, certo e ajustado da Fração de Tempo:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **(i) Preço** | **(ii) Integram o Preço** | **(iii) Não integram o Preço** |
| **(i.1)** **R$ 0,00**, sendo 20% (vinte por cento) deste valor referente à aquisição da fração ideal do terreno da Unidade Autônoma e 80% (oitenta por cento), às acessões que serão feitas na Unidade Autônoma à qual a Fração de Tempo é vinculada. | **(ii.1)** os valores referentes à montagem, equipagem e decoração da Unidade Autônoma e das áreas comuns que lhe correspondam.  **(ii.2)** O “***Sinal do negócio e princípio de pagamento***”, é o valor pago no início do contrato, e está previsto nos artigos 417 a 419 do Código Civil, sendo o valor dado em caso de rescisão do contrato antes de seu cumprimento total por opção ou inadimplemento do Comprador, não é ao mesmo restituída, e se tal rescisão se der por iniciativa ou inadimplência da Vendedora é restituída em dobro ao comprador. | **(iii.1)** os valores referentes às despesas de pré-operação e capital de giro necessárias ao início das atividades do Condomínio (em conjunto, as “***Despesas Pré-Operacionais***”).  **(iii.2)** “***Comissão de Corretagem***”, tratada no item E.2), abaixo, deste Quadro Resumo. |

**E.2) Valor e condição de pagamento da Comissão de Corretagem:**

|  |  |
| --- | --- |
| **(i) Valor Total:** | **(ii) Parcelas:** |
| **R$ 0,00** | **00** |
| **(iii) Beneficiário(s):** | |
| **Nome:** | **CPF/CNPJ:** |
| Liner | 000.000.000-00 |
| Closer | 000.000.000-00 |
| PEP | 000.000.000-00 |
| Sub gerente | 000.000.000-00 |
| Gerente | 000.000.000-00 |
| **(iv) Forma de pagamento:** Pago conforme proposta de compra e venda assinada e parte integrante deste. | |

**E.3) Valor e condição de pagamento do Sinal de Negócio e Princípio de Pagamento:**

|  |  |
| --- | --- |
| **(i) Valor Total:** | **(ii) Parcelas:** |
| **R$ 0,00** | **00** |
| **(iii) Forma de pagamento:** Pago conforme proposta de compra e venda assinada e parte integrante deste. | |

**F) DA FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DA FRAÇÃO DE TEMPO**

**F. 1) Pagamento à vista da Fração de Tempo:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **(i) Preço** | **(ii) Índice de correção monetária e período de aplicação** | **(iii) Taxa de juros (mensais, anuais, efetivas, nominais, período de incidência e amortização)** |
| **R$ 0,00, equivalente a 100% (cem por cento) do Preço Total** | **Não há** | **Não há** |
| **(iv) Beneficiária: VENDEDORA** | | |
| **(v) Forma de pagamento:** | | |

**F.2) Pagamento em parcelas da Fração de Tempo:**

|  |  |
| --- | --- |
| **(i) Preço** | **(ii) Percentual do Preço Total** |
| **(i.1) Corretagem no valor de** **R$ 0,00** | **(ii.1) 00,0000%** |
| **(i.2) Sinal de Negócio e princípio de pagamento no valor de** **R$ 0,00, equivalente a 5% (cinco por cento) do preço, correspondente às primeiras parcelas pagas até atingir tal percentual.** | **(ii.2) 00,0000%** |
| **(i.3) Saldo do Preço (ou “Saldo Devedor”) no valor de** **R$ 0,00, em** **00 parcelas, vencendo-se a primeira em** **DD/MM/AAAA e as demais parcelas em DD dia dos meses subsequentes.** | **(ii.3) 00,0000%** |
| **(ii) Índice de correção monetária e período de aplicação e taxa de juros (mensais, anuais, efetivas, nominais, período de incidência e amortização):**  **(ii.1) Índice de Correção Monetária e período de aplicação:**  O saldo devedor e as respectivas parcelasserão atualizados monetariamente pela variação percentual acumulada dos índices abaixo indicados, apurada entre o índice divulgado no segundo mês anterior à assinatura deste instrumento e o divulgado no segundo mês anterior à data do efetivo pagamento de cada parcela: **a)** pelo INCC-DI/FGV (Índice Nacional da Construção Civil, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), para parcelas que se vencerem antes da data de conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “habite-se”);e, **b)** pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (**IPCA**), para parcelas que se vencerem no mês imediatamente posterior à conclusão das obras (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”), bem como para aquelas parcelas vencidas e eventualmente não pagas, que forem corrigidas monetariamente até então pela alínea “a”, supra*.*  **(ii.2) Taxa de Juros:**  A data da conclusão das obras civis (caracterizada pela expedição do Certificado de Conclusão – “Habite-se”) é contratualmente considerada o termo inicial para a **incidência dos juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pelo Sistema de Tabela *SACOC*** de forma que, se obtida anterior ou posteriormente à data prevista para o início da incidência de juros indicada no Quadro Resumo, a **VENDEDORA** efetuará novo cálculo de incidência de juros sobre referidas parcelas, a fim de refletir o período real de incidência.  **(ii.3) Amortização:**  Na hipótese de antecipação pelo **COMPRADOR** do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado, serão aplicados todos os dispositivos previstos acima para atualização ou complementação do valor das parcelas e/ou parcela eventualmente antecipada(s), calculada *pro rata die* até a data da antecipação. A antecipação do pagamento de parte ou da integralidade do saldo do preço contratado deverá ser efetuada sobre as parcelas cujos vencimentos estejam em ordem cronológica inversa à data do pagamento da antecipação, ou seja, sempre da última parcela para a primeira, de forma a não haver interrupção na sequência dos vencimentos das parcelas remanescentes do saldo do preço. Nenhuma parcela poderá ser antecipada senão em sua totalidade, não se admitindo, portanto, o fracionamento de qualquer parcela. O **COMPRADOR** não poderá pagar qualquer parcela do saldo do preço enquanto não tiverem sido pagas e quitadas as parcelas que estiverem vencidas anteriormente.  **(ii.4) Aplicação do disposto no artigo 46, da Lei nº 10.931, de 02/08/2004:** o valor de cada uma das parcelas do preço será corrigido monetária e mensalmente, exceto na hipótese de prazo contratual ser (a) inferior a 36 (trinta e seis) meses, quando, então, o reajuste passará a ser anual, obedecendo-se os mesmos critérios de índice-base e índice reajuste aqui ajustados; ou, (b) inferior a 12 (doze) meses, quando, então, as parcelas não serão atualizadas monetariamente. | |
| **(iii) Forma de pagamento:**  Conforme disposto no item 2.6., das Normas Gerais:  **(iii.1)** os pagamentos serão feitos por **(a)** cartão de débito ou de crédito, este último podendo ser na modalidade recorrente; ou, **(b)** boleto bancário enviado pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**;  **(iii.2)** os valores devidos à **VENDEDORA** deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em moeda corrente nacional;  **(iii.3)** mudanças no local dos pagamentos serão comunicadas ao **COMPRADOR** por escrito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias em relação à data de vencimento;  **(iii.4)** em caso de pagamento por meio de cheque, a quantia nele expressa somente será considerada quitada após sua regular compensação;  **(iii.5)** em caso de recebimento de aviso bancário de cobrança, os pagamentos poderão ser efetuados pelo **COMPRADOR** em instituição bancária integrante do sistema bancário de compensação;  **(iii.6)** a falta de recebimento de aviso bancário de cobrança não exime o **COMPRADOR** de efetuar quaisquer pagamentos previstos neste instrumento, nem constitui justificativa para atraso em sua liquidação, visto que todas as informações necessárias poderão ser obtidas com antecedência nos escritórios da **VENDEDORA**; e,  **(iii.7)** salvo expressa autorização da **VENDEDORA**, não serão permitidos pagamentos por meio de depósito bancário, ordem de pagamento, ordem de crédito, “DOC”, “TED”, PIX e afins, diretamente em conta corrente da **VENDEDORA**, sob pena de ser desconsiderado o pagamento efetuado. | |

**G) DO DESFAZIMENTO DESTE CONTRATO**

**G.1)** Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nos seguintes casos de Distrato ou Resolução motivada pelo **COMPRADOR** ou pela **VENDEDORA**, a saber:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **(i) Tipo de desfazimento do Contrato:** | | **Consequências do desfazimento do Contrato:** | | | | | |
| **(i.1) Resolução motivada por inadimplemento do COMPRADOR** | | **(a) o COMPRADOR terá direito à restituição das quantias que houver pago diretamente à VENDEDORA, delas deduzidas, cumulativamente: (a.i) a integralidade da comissão de corretagem; (a.ii) o sinal do negócio e princípio de pagamento, correspondente a 5% (cinco por cento) do preço; (a.iii) a pena convencional de 50% (cinquenta por cento)[[1]](#footnote-1) da quantia paga pelo COMPRADOR;**  **(b) o pagamento da restituição ao COMPRADOR será feito pela VENDEDORA no prazo máximo de (b.i) 30 (trinta) dias após a emissão do Habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente; ou, (b.ii) 30 (trinta) dias após a revenda da Fração de Tempo pela VENDEDORA, o que ocorrer primeiro;**  **(c) para exigir a pena convencional de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga pelo COMPRADOR não é necessário que a VENDEDORA alegue prejuízo;**  **(d) em função do período em que teve disponibilizada a Fração de Tempo vinculada à Unidade Autônoma indicada na Alínea C), responde, ainda, o COMPRADOR, sem prejuízo das deduções previstas na alínea (“a”) supra, pelos seguintes valores: (d.i) quantias correspondentes aos tributos reais incidentes sobre a Fração de Tempo vinculada à Unidade Autônoma; (d.ii.) taxas de condomínio e contribuições devidas ao condomínio, quando for o caso; (d.iii.) valor correspondente à fruição da Fração de Tempo vinculada à Unidade Autônoma, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado deste Contrato, *pro rata die*; e, (d.iv) demais encargos incidentes sobre a Fração de Tempo e despesas previstas neste Contrato;**  **(e) os débitos do COMPRADOR previstos na alínea “d” anterior, poderão ser deduzidos do montante a que o COMPRADOR tiver direito à restituição, conforme previsto na alínea “a”, poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a lhe ser restituída;**  **(f) os descontos e as retenções aqui citados, após o desfazimento deste Contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo COMPRADOR, salvo em relação às quantias relativas à fruição da Fração de Tempo da Unidade Autônoma;**  **(g) não incidirá a cláusula penal ao COMPRADOR na hipótese de: (g.i) referido COMPRADOR apresentar outro comprador substituto que se sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos neste Contrato; (g.ii) haver a devida anuência da VENDEDORA com relação ao novo comprador; e, (g.iii) o novo comprador substituto ter aprovação de seus cadastros e sua capacidade financeira e econômica, conforme critério da VENDEDORA; e,**  **(h) para unidades autônomas internamente acessíveis, a VENDEDORA também poderá reter os custos adicionais incorridos devido à adaptação solicitada pelo COMPRADOR, se for o caso, com base no disposto no §2º, do artigo 5º, do Decreto n.º 9.451, de 26 de julho de 2018.** | | | | | |
| (**i.ii) Resolução motivada por inadimplemento da VENDEDORA, caso seja ultrapassado o prazo de tolerância previsto na Alínea “D”, sem que o COMPRADOR tenha dado causa ao atraso.** | | **Poderá o COMPRADOR:**  **(a) promover a resolução deste Contrato, com direito à devolução da integralidade de todos os valores pagos à VENDEDORA, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos com base no índice estabelecido neste Contrato para a correção monetária das parcelas do preço; ou,**  **(b) não promover a resolução deste Contrato, situação esta que acarretará na extensão do prazo de entrega da Fração de Tempo ora adquirida, sendo cabível ao COMPRADOR adimplente receber indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago por este à VENDEDORA, para cada mês de atraso, *pro rata die*, corrigido monetariamente conforme índice estipulado neste Contrato.**  **- A multa prevista na alínea (a), supra, referente a mora no cumprimento da obrigação pela VENDEDORA não poderá ser cumulada com a multa estabelecida na alínea (b) supra, visto que esta última se refere à penalidade decorrente de inexecução total da obrigação.** | | | | | |
| **G.2.)** **Para fins do disposto na Alínea G.1), os valores serão atualizados com base no índice de correção monetária aplicável às parcelas do preço da Fração de Tempo. Não serão considerados para fins de cálculo os valores a restituir e os montantes eventualmente pagos pelo COMPRADOR a título de juros, multas e demais encargos moratórios.** | | | | | | | |
| **Visto:** |  | | **Visto:** |  | **Visto:** |  |
|  | **Vendedora** | |  | **Comprador(es)** |  | **Comprador(es)** |

**H)** **DO SISTEMA DE MULTIPROPRIEDADE E INÍCIO DE USO DA UNIDADE AUTÔNOMA**

**H.1)** A **VENDEDORA** criou um regime de multipropriedade no Empreendimento, especificamente nas unidades do tipo apartamento, no qual cada comprador adquire uma ou mais frações de tempo vinculada(s) a determinada unidade autônoma, conforme previsto no respectivo contrato de aquisição. A utilização da unidade autônoma será feita por períodos de utilização, também estabelecidos em contrato de aquisição.

**H.1.1)** Para fins do presente, Fração de Tempo é considerada a cota qualitativamente igual relacionada à Unidade Autônoma indicada na Alínea C), deste Quadro Resumo, deferida a cada adquirente, não implicando em uma parcela material de referida Unidade Autônoma e seus bens. Assim, cada adquirente, apesar da titularidade do direito qualitativo, sofrerá limitações quantitativas, em razão da concorrência com os demais quanto ao uso, gozo e fruição de sua Fração de Tempo, nos termos dispostos na Convenção de Condomínio do Empreendimento.

**H.1.2)** Para fins do presente, considera-se Período de Utilização **o direito de uso de semanas (consideradas como intervalos de tempo ou períodos de 07 dias corridos)** vinculado a cada Fração de Tempo, conformedeterminadonoAno-Calendário.

**H.1.3)** As regras de uso dos Períodos de Utilização e operação do Sistema de Multipropriedade estão estabelecidas no Calendário Anual, na Convenção de Condomínio e seus Anexos, e no Contrato de Administração celebrado com a Administradora do Sistema de Multipropriedade.Com relação à empresa de intercâmbio de semanas integrantes de Período de Utilização, deverão também ser observadas e respeitadas as regras estabelecidas no contrato celebrado com referida empresa.

**H.2)** De forma a possibilitar que todos os adquirentes de Frações de Tempo (também denominados “Multiproprietários”) tenham o direito de uso previsto na Convenção de Condomínio, as Unidades Autônomas submetidas ao regime do sistema de multipropriedade terão as seguintes quantidades de Frações de Tempo, segundo a quantidade de semanas que compõem o respectivo Período de Utilização:

1. **Unidades Autônomas contendo 26 (vinte e seis) frações de tempo** – cada fração de tempo, no âmbito da Unidade Autônoma, correspondente ao percentual de 3,846153846% e direito de uso e gozo exclusivo de 02 (duas) semanas ao **COMPRADOR**.
2. **Unidades Autônomas contendo 52 (cinquenta e duas) frações de tempo** – cada fração de tempo, no âmbito da Unidade Autônoma, correspondente ao percentual de 1,923076923076923% e direito de uso e gozo exclusivo de 01 (uma) semana ao **COMPRADOR**.

**H.3)** O **COMPRADOR** para ter direito ao uso de seu Período de Utilização necessita que (i) as condições previstas na Alínea “D.2” tenham sido cumpridas; e, (ii) esteja em dia com todas as obrigações perante a **VENDEDORA** e o Condomínio**.**

**H.4)** Fica estabelecida a seguinte capacidade ocupacional para as Unidades Autônomas:

(a) Unidades Autônomas com 01 (uma) Cama Queen – até 02 (duas) pessoas, por período de utilização;

(b) Unidades Autônomas com 01 (uma) Cama Box Queen com Duas Camas Auxiliares Acopladas – até 04 (quatro) pessoas, por período de utilização;

(c) Unidades Autônomas com 01 (uma) Cama Queen mais Sofá-Cama – até 04 (quatro) pessoas, por período de utilização;

(d) Unidades Autônomas com 01 (uma) Cama Box Queen com Duas Camas Auxiliares Acopladas mais Sofá-Cama – até 06 (seis) pessoas por período de utilização;

(e) Unidades Autônomas com 01 (uma) Cama Queen mais Sofá-Cama PNE – até 4 (quatro) pessoas por período de utilização.

OBS.: Não é permitida a utilização das Unidades Autônomas por um número de pessoas superior à sua capacidade prevista nesse item.

**H.5)** A **VENDEDORA** celebrou contrato de afiliação do Empreendimento com a empresa de clube de viagens e intercambiadora de férias: GAV INTERCAMBIADORA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES UNIPESSOAL LTDA conhecida como *SELECT CLUB*, com o que o **COMPRADOR** declara estar de acordo e aceitar. Em razão da celebração deste Contrato, a aquisição da Fração de Tempo assegurará ao **COMPRADOR** sua associação inicial de **forma gratuita** ao clube de férias e intercambiadora *SELECT CLUB*, mediante celebração de contrato próprio, conforme modelo anexo ao presente, o qual permitirá, a permuta de semanas integrantes da Fração de Tempo por direito de uso de unidades integrantes de empreendimentos afiliados ao sistema de intercâmbio administrado pelo *SELECT CLUB (importante destacar que, o comprador só poderá utilizar do intercâmbio, após o seu imóvel adquirido ter sido liberado para utilização),*  bem como o COMPRADOR poderá, assim que assinar esse contrato, adquirir pacotes de viagens nacionais e internacionais e/ou serviços como: passagens aéreas, locação de automóvel, hospedagem, seguro viagem e cruzeiros, mediante disponibilidade nas redes credenciadas ao *SELECT CLUB*, sendo o valor do pacote/serviço informado no momento da solicitação da reserva, variando de acordo com a tarifa vigente, o período de estadia e a quantidade de hóspedes*.* Fica esclarecido que na hipótese de o **COMPRADOR** adquirir **mais de uma** **FRAÇÃO DE TEMPO** lhe será assegurado tão somente o direito **a uma única associação** ao *SELECT CLUB,* de forma gratuita por 6 (anos) anos. A renovação da associação poderá ser feita mediante pagamento das taxas vigentes na data da renovação, nos termos do referido contrato de associação. Adicionalmente, fica esclarecido que a resolução ou distrato deste Contrato implicará na automática rescisão do Contrato de Associação aqui previsto.

**H.5.1)** Para fins de uso do *SELECT CLUB*, as Partes ajustam que: (i) a associação do COMPRADOR ao clube de férias e programa de intercâmbio ocorrerá após a aquisição da FRAÇÃO DE TEMPO mediante celebração de contrato próprio com a *SELECT CLUB* (*porém, o comprador só poderá utilizar do intercâmbio, após o seu imóvel adquirido ter sido* *liberado para utilização. Porém, os demais serviços, de forma imediata)*; (ii) os primeiros 06 (seis) anos de associação são gratuitos, sendo que após esse período, se o COMPRADOR pretender se manter associado, deverá arcar com os valores cobrados pelo *SELECT CLUB* à época da renovação; e, (iii) o COMPRADOR deverá arcar com o pagamento das taxas de intercâmbio e os valores cobrados pelo *SELECT CLUB* e/ou pelos serviços adquiridos nas redes credenciadas; e (iv) quando da utilização do programa de intercâmbio, deverão ser observadas as regras contidas na documentação de contratação junto à Intercambiadora de férias *SELECT CLUB*, ou seja, a responsabilidade e obrigações desta estarão limitadas ao previsto no contrato celebrado junto à mesma.

**H.5.2)** Fica esclarecido que na hipótese de o COMPRADOR adquirir mais de uma FRAÇÃO DE TEMPO lhe será assegurado tão somente o direito a uma única associação ao *SELECT CLUB*, de forma gratuita por 6 (anos) anos. A renovação da associação poderá ser feita mediante pagamento das taxas vigentes na data da renovação.

**I) DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**I.1)** São Anexos deste Contrato:

* **Anexo I** – "Croquis" da Unidade Autônoma na qual a **FRAÇÃO DE TEMPO** se insere e da implantação do Empreendimento;
* **Anexo II** – Declarações do **COMPRADOR;**
* **Anexo III** – Calendário Anual (inicial);
* **Anexo IV** – Memorial de Incorporação, Convenção do Condomínio e Regimento Interno do Empreendimento;
* **Anexo V** – Relação de Acessórios da **UNIDADE AUTÔNOMA –** estarelação é de caráter exemplificativo, sendo que a relação definitiva, contendo os bens que inicialmente integrarão a Unidade Autônoma será entregue ao **COMPRADOR** na data de sua primeira ocupação da unidade, passando, então, a integrar este Contrato.

**I.1.1)** Os Anexos **III e IV** acima relacionados, poderão ser entregues ao **COMPRADOR** emformato digital, sendo-lhe, entretanto, disponibilizadas no local de comercialização cópias impressas para consulta**.** Para os fins de comprovação da entrega, o **COMPRADOR** firmarádeclaração atestando o recebimento.

**I.1.2)** A celebração deste Contrato implica na automática e imediata adesão e aceitação do **COMPRADOR** aos seus Anexosacimaindicados, aos quais, o COMPRADOR declara ter recebido na forma descrita no presente instrumento.

**I.1.3)** O **COMPRADOR** declara aceitar que quando da elaboração do projeto definitivo de design de interiores do Empreendimento poderão ser feitas adequações e acréscimos aos itens constantes na Relação de Acessórios da Unidade Autônoma (Anexo V), bem como supressão ou substituição de itens de montagem, equipagem e decoração das Unidades Autônomas e áreas comuns. O **COMPRADOR** declara, ainda, estar de acordo que a obrigação de entrega de bens, equipamentos e itens de acabamento, decoração, montagem e equipagem das Unidades Autônomas e áreas comuns pela **VENDEDORA**, constante do respectivo Anexo V, é de caráter restritivo, não comportando, pois, interpretação ou extensão de responsabilidade. Assim, em caso de dúvida quanto ao custeio de determinado bem, equipamento ou item de acabamento, decoração, montagem e equipagem caberá ao **COMPRADOR** e aos demais adquirentes de Unidades Autônomas suportarem tal custeio, na proporção das frações de tempo vinculadas às respectivas Unidades Autônomas.

I.2) As cláusulas e condições estabelecidas neste Quadro Resumo, notadamente no que concerne ao preço, à forma de pagamento, ao prazo e à forma de execução do Empreendimento como um todo, substituem e revogam quaisquer outras anteriormente divulgadas ao público ou ajustadas com o COMPRADOR na fase de intermediação de venda, nada podendo, consequentemente, ser invocado em desacordo com o ora pactuado.

**I.3)** O **COMPRADOR** obriga-se a assumir todas as obrigações constantes da Convenção Condominial do Empreendimento e dos contratos celebrados pela **VENDEDORA** com a Administradora, a Intercambiadora e terceiros contratados para desenvolver atividades no Condomínio.

**I.4)** O **COMPRADOR** obriga-se a comunicar expressamente a seus cessionários, locatários, usuários e adquirentes da **FRAÇÃO DE TEMPO,** em caso de alienação, todas as questões e particularidades do Empreendimento relacionadas ao uso da Unidade Autônoma, em especial em relação à Convenção de Condomínio, o respectivo Regimento Interno e decisões assembleares que vierem a ser deliberadas, bem assim os contratos celebrados com a Administradora e a Intercambiadora.

**I.5)** O presente Quadro Resumo é parte integrante do instrumento particular de *Promessa de Venda e Compra de Fração de Tempo de Unidade Autônoma, em Regime de Multipropriedade, e Outras Avenças*(o “Contrato”) do empreendimento denominado **“GRAN VALLEY RESORT*”***. As condições do negócio ora formalizado são compostas pelo presente Quadro Resumo e pelas Normas Gerais, bem assim pelos Anexos ao presente instrumento, constituindo um único Contrato, para todos os fins e efeitos de direito.

**I.6)** Poderá o **COMPRADOR**, em até 07 (sete) dias corridos, improrrogáveis, a contar da assinatura deste Contrato, exercer direito de arrependimento, conforme previsão do artigo 49, da Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), quando o Contrato for firmado em estandes de vendas e fora da sede da **VENDEDORA** ou do estabelecimento comercial.

**I.6.1)** Caso o **COMPRADOR** opte por exercer seu direito de arrependimento, conforme item I.6) supra, terá direito à devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a quantia já paga pela Corretagem, aqui prevista no item E.2), supra.

**I.6.2)** Caberá ao **COMPRADOR** demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento da compra da Fração de Tempo aqui prevista, através de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo de 07 (sete) dias supracitado.

**I.6.3)** Transcorrido o prazo para exercício do direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade e irrevogabilidade deste Contrato.

E por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente Instrumento e rubricam todas as folhas do Quadro Resumo e das Normas Gerais**,**tudo em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, diante das duas testemunhas abaixo assinadas.

Sala de vendas, DD de MMMM de AAAA.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**GAV GRAMADO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

**PROMITENTE VENDEDORA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome do 01º comprador |  | Nome do 02º comprador |
| **COMPRADOR 1** |  | **COMPRADOR 2** |

**Testemunhas:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome: |  | Nome: |
| R.G.:  CPF: |  | R.G.:  CPF: |

**(Essas assinaturas fazem parte integrante do Quadro Resumo do instrumento particular de Promessa de Venda e Compra de Fração de Tempo de Unidade Autônoma, em Regime de Multipropriedade, e Outras Avenças, objetivando uma FRAÇÃO DE TEMPO da unidade autônoma nº** **00-Apto****00-Cota****00, do “GRAN VALLEY RESORT”).**

1. **A multa aplicada será de 50% (cinquenta por cento), visto que a incorporação foi submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os artigos. 31-A a 31-F da Lei n.º 4.591/64.** [↑](#footnote-ref-1)