

TERMO DE RESERVA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA E DE PERÍODO DE USO EXCLUSIVO (CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE)

Pelo presente “Termo de Reserva de Unidade Imobiliária e de Período de Uso” ou simplesmente “Termo de Reserva”, reconheço que, ao expressar o ACEITE ELETRÔNICO na plataforma www.mareluzitapoqa.com.br (e respectivas subpáginas, notadamente a de formulário virtual de cadastro como interessado no empreendimento imobiliário que se encontra em fase de pré-lançamento), estou, na qualidade de “Interessado” e possível futuro adquirente de unidade imobiliária e de fração de tempo de uso exclusivo (cota em condomínio em multipropriedade), aderindo e aceitando todos os termos e condições estabelecidos no presente instrumento pela incorporadora **MAR E LUZ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE** (CNPJ nº. 52.215.871/0001-26), doravante simplesmente denominada “MAR E LUZ”, e anuindo com todas as cláusulas e condições seguintes.

1ª. A MAR E LUZ é a legítima proprietária do terreno urbano situado à Rua Jaguapeba, nº. 71, Itapoá-SC, objeto da matrícula de nº. 46.407 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade, sobre o qual possui interesse de construir o condomínio edilício (edifício de apartamentos) intitulado “**MAR E LUZ BEACH CLUB**”, o qual se encontra em fase de “pré-lançamento”, eis que dependendo de análise e aprovação de projeto pela Prefeitura Municipal, conforme pedido de alvará de construção protocolado sob o nº. 49794/2024, e, por conseguinte, ainda pendente de registro de memorial de incorporação¹.

2ª. O empreendimento imobiliário em questão será incorporado pelo **regime de multipropriedade**, na forma dos artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil (Lei nº. 10.406/02) e artigos 176 a 178 da Lei de Registros Públicos (Lei nº. 13.777/18), e cada cota a ser futuramente comercializada corresponderá à fração de tempo relativa a 1 (uma) semana ininterrupta de uso com exclusividade de 1 (um) determinado apartamento, cujo ciclo de período de uso será flutuante (no primeiro ano-calendário de uso a data será aquela sugerida pelo Interessado no momento da compra; no segundo ano-calendário a data da semana de uso ocorrerá 13 semanas posteriores e assim sucessivamente até o quarto ano-calendário, retornando a data sugerida a partir do quinto ano-calendário, com novo ciclo de datas tal qual mencionado).

3ª. Trata-se o presente instrumento de mero “Termo de Reserva” e não de negócio jurídico de “compra e venda”, tampouco de “promessa de venda e compra” ou “compromisso de compra e venda”, e serve tão somente para reservar o direito do Interessado de futuramente adquirir determinada unidade imobiliária e respectivo tempo de uso exclusivo (ou “cota de multipropriedade”), o que se faz de acordo com a Lei nº. 14.382/2022, a qual alterou o artigo 32 da Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº. 4.591/64), legislação esta que permite a prévia reserva ou *negociação*, desde que não haja efetiva alienação ou oneração, de unidades autônomas antes do arquivamento e registro dos documentos relativos à incorporação perante o Cartório de Registro de Imóveis.

4ª. O Interessado declara que os dados pessoais que forneceu no momento do preenchimento do formulário eletrônico estão corretos e são de sua titularidade, permitindo à MAR E LUZ e seus prepostos se utilizarem dos meios de contato fornecidos, especialmente número de telefone, aplicativo de mensagens para *smartphones (WhatsApp)* e endereço eletrônico (*e-mail*) para lhe enviar informações, materiais publicitários, documentos, entre outros, inclusive para fins de contata-lo(a) quando houver o registro da incorporação (ou “registro do memorial de incorporação”) pelo Cartório de Registro de Imóveis com o propósito de, então, iniciar as tratativas para estabelecer as condições comerciais e converter a reserva em possível venda e compra da unidade imobiliária e respectivo tempo de uso (cota em condomínio em multipropriedade) e viabilizar, em seguida, a formalização de eventual “contrato de compra e venda” ou de “promessa de compra e venda”, se for de interesse recíproco das Partes na ocasião.

5ª. O pedido de reserva realizado pelo Interessado pode se dar mediante pagamento ou não de uma taxa (“taxa de reserva”), sendo que o Interessado, à sua livre escolha, quando do preenchimento do formulário eletrônico, terá declarado sua opção (“com” ou “sem” pagamento da “taxa de reserva”). Se tiver escolhido a opção com pagamento de taxa, deverá pagar R\$ 200,00 (duzentos reais) mediante transferência eletrônica (PIX²) destinada à conta bancária de titularidade da MAR E LUZ, hipótese na qual poderá escolher (“pré-reservar”) a unidade imobiliária que pretende futuramente adquirir do empreendimento e a respectiva data estimada para a primeira semana de uso exclusivo. Se o Interessado optar por não pagar a taxa de reserva, não poderá no ato escolher (“pré-reservar”) a unidade imobiliária e a data estimada do primeiro ciclo de uso exclusivo, mas tão somente deixará seus dados registrados junto à MAR E LUZ com o propósito de ser futuramente informado tão logo o registro da incorporação tenha sido finalizado, a partir de quando poderá iniciar as tratativas para adquirir uma unidade imobiliária e respectivo tempo de uso (desde que ainda estejam disponíveis para venda: sem que tenham sido reservadas em favor de outros interessados que pagaram a taxa e ficaram com direito de preferência para aquisição), formalizando o respectivo contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda.

6ª. Caso o Interessado tenha pago a taxa de reserva, poderá sugerir qual unidade autônoma (apartamento) pretende adquirir no futuro e respectivo período da primeira semana de uso (para o primeiro ano-calendário), o que será feito a título de sugestão inicial ou “pré-reserva”, mas não será obrigatoriamente vinculante e não dará o direito ao Interessado de exigir exatamente que a referida unidade tenha exatamente as mesmas características anunciadas no momento da “pré-reserva”, eis que o projeto do empreendimento poderá sofrer variações, quer por exigência da Prefeitura Municipal ou por iniciativa da MAR E LUZ, de modo que as características como posição, dimensões, etc., das unidades poderão ser alteradas, e, neste caso, poderá o Interessado aceitá-las, mantendo seu direito de preferência na ulterior aquisição da cota imobiliária ou optar por posteriormente escolher outra unidade e/ou cota que na ocasião ainda esteja disponível para compra no empreendimento. A confirmação do tamanho, posição, etc., do apartamento só se dará quando da conclusão do registro da incorporação pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando, em

¹ Lei 4.591/65 (Lei de Incorporações), art. 32.

² “Pix é o pagamento instantâneo brasileiro. O meio de pagamento criado pelo Banco Central (BC) em que os recursos são transferidos entre contas em poucos segundos, a qualquer hora ou dia. (...)” [Fonte: Banco Central do Brasil].

seguida, o Interessado será avisado pela MAR E LUZ e receberá as informações detalhadas e exatas da unidade, hipótese na qual, se houver substanciais divergências em relação às informações previamente obtidas (quando da presente "pré-reserva"), poderá declinar da reserva e da compra ou aceitar as mudanças, prosseguindo, então, para a assinatura do contrato de compra venda ou de promessa de compra e venda.

7ª. O direito de reserva da cota imobiliária fica vinculado diretamente à pessoa do Interessado, e é personalíssimo e intransferível, ficando absolutamente vedado ao Interessado transferi-lo ou cedê-lo de qualquer forma ou por qualquer meio a terceiros, e qualquer operação ou negócio neste sentido que não contenha a anuência por escrito da MAR E LUZ será tido nulo de pleno direito e absolutamente ineficaz frente à MAR e LUZ.

8ª. Uma vez concluído o registro da incorporação pelo Cartório de Registro de Imóveis as Partes se reunirão e dialogarão sobre a forma de prosseguir com eventual compra e venda ou promessa de compra e venda, quando confirmarão preço, forma de pagamento, entre outras nuances próprias deste tipo de negócio jurídico, seguindo principalmente os parâmetros previamente estipulados pela MAR E LUZ e definidos por esta na respectiva "Tabela de Preços" do empreendimento, a fim de estabelecer, então, o respectivo contrato, quando, aí sim, estar-se-á diante da efetiva alienação da unidade imobiliária e da respectiva fração de tempo de uso exclusivo.

9ª. Se, por qualquer motivo, não for emitido alvará de construção e/ou não realizado o registro da incorporação até o final de dezembro/2025, o presente Termo de Reserva estará imediata e automaticamente revogado, sem quaisquer tipos de ônus ou penalidades para quaisquer das Partes; e neste cenário, se, eventualmente, tiver o Interessado pago taxa de reserva, a mesma será integralmente restituída pela MAR E LUZ, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar do pedido, por escrito, formulado pelo Interessado mediante envio de correspondência eletrônica para relacionamento@mareluzitapoa.com.br. Neste caso, na hipótese de o Interessado não reivindicar a restituição da taxa de reserva até 15/01/2026, o direito de fazê-lo caducará de plano, imediata e automaticamente, de modo que, a partir de então, não poderá mais exigir da MAR E LUZ o reembolso ou qualquer tipo de indenização sob este pretexto.

10ª. Caso o Interessado, após ser comunicado pela MAR E LUZ, por escrito (e-mail ou mensagem via *Whatsapp*), sobre a finalização do processo de registro da incorporação do empreendimento imobiliário, não confirme o interesse na aquisição da cota imobiliária no prazo de 7 (sete) dias corridos, deixando, neste ínterim, de assinar o contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda, perderá o direito de reserva, o qual estará, neste caso, de plano e automaticamente revogado, hipótese na qual, se tiver anteriormente feito o pagamento da taxa de reserva, perderá em favor da MAR E LUZ, que poderá retê-la e não estará sujeita a restituí-la ou indenizá-la, subentendida, neste cenário, a desistência do Interessado, ficando a MAR E LUZ de pronto e imediatamente liberada para divulgar e comercializar a respectiva cota (unidade e fração de tempo de uso exclusivo) com terceiros, como melhor lhe convier.

11ª. Para a hipótese de o Interessado, após ser comunicado, por escrito (e-mail ou mensagem via *Whatsapp*), pela MAR E LUZ sobre a finalização do processo de registro da incorporação do empreendimento imobiliário, confirmar o interesse na compra e assinar o respectivo contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda em até 7 (sete) dias corridos, a taxa de reserva anteriormente paga será convertida, neste ato e somente sob estas circunstâncias, como parte de pagamento do preço da cota (unidade autônoma e respectivo tempo de uso), amortizando-se de forma simples do preço da respectiva cota imobiliária, cabendo ao Interessado pagar o saldo complementar para se atingir a integralidade do preço, conforme parâmetros estipulados na "Tabela de Preços" (valores e condições de pagamento) previamente definida e divulgada pela MAR E LUZ.

12ª. A estimativa inicial é que a obra leve de 24 (vinte e quatro) a 36 (trinta e seis) meses para ficar pronta, a contar da data de emissão do alvará de construção pela municipalidade, prazo este que poderá sofrer variações para mais ou para menos, dependendo de inúmeros fatores, como condições climáticas, epidemias e pandemias, greves e paralisações de atividades gerais (transporte de cargas, fabricação de insumos próprios da construção civil, etc.), entre outros, hipótese na qual, caso o Interessado tenha feito o pagamento da "taxa de reserva" e sugerido o período de uso exclusivo do apartamento (semana de uso do primeiro ano-calendário) quando da realização deste ato de "pré-reserva", as datas de início de gozo da unidade e respectiva fração de tempo poderão sofrer variações. A confirmação da data exata do período de uso exclusivo da unidade se dará somente após a finalização do registro da incorporação pelo Cartório de Registro de Imóveis e da subsequente assinatura do contrato de compra e venda ou de promessa de compra e venda, situação na qual, se houver divergência substancial entre a data selecionada por ocasião da "pré-reserva" e aquela efetivamente disponível para venda, o Interessado poderá declinar da reserva ou escolher outra cota imobiliária e/ou período de uso exclusivo que ainda esteja disponível para venda na ocasião.

13ª. Os dados pessoais do Interessado foram fornecidos voluntariamente pelo mesmo e serão tratados e protegidos de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD (Lei nº. 13.709/18), permitido o uso regular e adequado pela MAR E LUZ, na forma do art. 7º, inciso I, da referida lei, especialmente para fins de formação de estatísticas, cruzamento de dados, mapeamento de informações de mercado, planos e estratégias de marketing, elaboração de relatórios internos, apoio e promoção de atividades e eventos, etc., ficando vedado o uso indiscriminado dos dados ou a divulgação para o público em geral dos dados tidos como sensíveis.

14ª. Fica eleita o foro da comarca de Itapoá-SC como o único competente para conhecer das controvérsias e ações judiciais que possam derivar do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Datado e assinado eletronicamente.