



BIC - CNPq

A hotelaria em Gramado – RS, dos primórdios familiares à multipropriedade hoteleira: diálogos com a gastronomia

Progastro-BRMX

Autores: Laura Paludo, Susana Gastal



INTRODUÇÃO / OBJETIVO

O estudo busca analisar o desenvolvimento do sistema de multipropriedade hoteleira na cidade de Gramado – RS e o papel da alimentação neste cenário.

Multipropriedade é o regime de condomínio em que um imóvel é dividido em frações de tempo, cada uma com um titular. Tais frações dão aos proprietários o direito de uso exclusivo do imóvel, que deve ser exercido alternadamente, em temporadas anuais (TEPEDINO, 1993).

O modelo tem se expandido nos últimos anos, conquistando o público de classe alta e média, mas também gerando revolta e questionamentos, tanto por parte dos turistas, como dos moradores da região.

MATERIAL E MÉTODOS

O método de pesquisa proposto para este debate é a História Oral, que permite uma aproximação com sujeitos estudados.

Como instrumento de coleta de dados utiliza-se, até o momento, entrevistas virtuais.

A amostra dos sujeitos da pesquisa tem os seguintes critérios: a) gestores de hotéis envolvidos no sistema de multipropriedade; b) proprietários de frações imobiliárias de hotéis da região; c) autoridades da Secretaria de Turismo de Gramado; d) indivíduos ligados a empresas que comercializam imóveis em multipropriedade.

RESULTADOS

Com a criação da Lei 13.777/18, a multipropriedade obteve maior segurança jurídica para se expandir no Brasil (TEPEDINO, 2019), visto que cada fração imobiliária teve sua autonomia reconhecida.

A legislação tornou cada unidade individualizada no espaço e no tempo com sua respectiva matrícula no registro de imóvel, inserida em regime de condomínio edilício.

Tais mudanças fomentaram, também, a expansão do modelo de negócios em multipropriedade na cidade de Gramado – RS, reconhecida como um dos mais importantes destinos turísticos do Brasil.

A título de exemplo, temos as empresas Laghetto Golden Multipropriedades e Gramado Parks, que vêm se consolidando como as maiores do ramo na região.

RESULTADOS

Quanto à oferta alimentar, observou-se que na maioria dos contratos de venda de frações imobiliárias não está incluso o café da manhã. Além disso, os apartamentos carecem de estrutura para fazer refeições, o que se contrapõe à ideia da multipropriedade como segunda residência.

Constatou-se, também, que a abordagem utilizada para a venda de frações imobiliárias tem sido um inconveniente na viagem de muitas pessoas à cidade, por ser extremamente invasiva. Durante a abordagem, os turistas são questionados a respeito de seus bens e sua renda, por exemplo, e além disso, lhes são oferecidos jantares e ingressos para parques em troca de sua presença na apresentação do negócio.

A maioria dos empreendimentos estudados tem suas vendas realizadas por empresas terceirizadas, o que dificulta no controle da metodologia utilizada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando os projetos já apresentados e o crescimento das vendas no setor, o mercado de multipropriedade na cidade de Gramado seguirá crescendo nos próximos anos, gerando milhares de empregos e atraindo muitos turistas à região.

Visando sofisticar a divulgação dos empreendimentos em multipropriedade e promover um tratamento mais hospitaleiro e acolhedor aos turistas, as empresas têm de repensar sua abordagem de vendas.

Além disso, os apartamentos devem conter maior estrutura para o preparo de alimentos, como já é previsto no novo empreendimento Own Time Home Club, que disponibilizará, nas acomodações, uma cozinha completa e serviço de *personal chef*.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1.

TEPEDINO, Gustavo. **A nova Lei da Multipropriedade Imobiliária**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCi, Belo Horizonte, v. 19, p. 11-14, jan./mar., 2019.

APOIO

CNPq; UCS.