



XXXII Encontro de Jovens Pesquisadores

e XIV Mostra Acadêmica de Inovação e Tecnologia



BIC - CNPq

Multipropriedade e Time-sharing: presença e expansão na cidade turística de Gramado-RS.



Progastro-BRMX

Autores: Laura Paludo, Susana Gastal

INTRODUÇÃO / OBJETIVO

O estudo, iniciado no ano de 2022, busca aproximação ao mercado de multipropriedade, para compreender o histórico de seu funcionamento e expansão na cidade de Gramado-RS.

Tem-se como objetivo, ainda, compreender o papel da gastronomia nesse sistema.

A multipropriedade é um regime de condomínio em que um imóvel é dividido em frações de tempo de uso, cada uma delas com um titular. Essas frações conferem a cada proprietário o direito de uso exclusivo do imóvel, que deve ser exercido alternadamente, ao longo de temporadas anuais (TEPEDINO, 1993).

MATERIAL E MÉTODOS

O método de pesquisa que vem sendo utilizado é o da História Oral, que permite uma aproximação com sujeitos estudados.

Como instrumento de coleta de dados utiliza-se, até o momento, entrevistas e pesquisa bibliográfica e documental.

A amostra dos sujeitos a serem ouvidos pela pesquisa tem os seguintes critérios: a) gestores de hotéis envolvidos no sistema de multipropriedade; b) autoridades da Secretaria de Turismo de Gramado; c) líderes de importantes setores de empresas que comercializam imóveis em multipropriedade.

RESULTADOS PRELIMINARES

O modelo de negócios em multipropriedade teve início na França, no final dos anos 1960, e foi amplamente propagado na Europa e nos Estados Unidos. Nesses locais, a multipropriedade possibilitou às novas camadas sociais o acesso à segunda residência, uma vez que nesse modelo existem diversos proprietários para um único imóvel, o que diminui os custos com manutenção (TEPEDINO, 2015).

Na literatura, em se tratando de multipropriedade, muito se utiliza do termo *time-sharing* como um sinônimo, como a obra *Multipropriedade*, de Gustavo Tepedino (1993). No livro, o autor afirma que os termos multipropriedade e *time-sharing* referem-se ao mesmo modelo de negócios, embora a segunda expressão seja a mais adequada.

No entanto, há alguns autores que tratam os dois termos como modelos diferentes, que surgiram, inclusive, em épocas diferentes.

RESULTADOS PRELIMINARES

Para Rocha (2019), *time-sharing* e multipropriedade são termos diferentes, às vezes equiparados de maneira equivocada pela literatura.

Segundo o autor, o *time-sharing* corresponde à venda antecipada de unidades hoteleiras por meio de planos de diárias inseridos em um sistema de pontuação. Nesse sistema, as operadoras de *time-sharing* geralmente cobram taxas de associação e de utilização, visando a gestão e manutenção das unidades habitacionais ligadas ao programa.

Calfat (2020) afirma que o modelo de *time-sharing* foi criado antes da multipropriedade, que surgiu como sua derivação. Para o autor, quem busca por um plano de *time-sharing*, está à procura de valores baixos, e já o público-alvo da multipropriedade tem por objetivo adquiri-la por conta da escritura, desembolando um valor mais alto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na cidade de Gramado-RS, objeto de estudo desta pesquisa, ambos os sistemas se fazem presentes no mercado hoteleiro, tanto o de *time-sharing*, como o de multipropriedade.

Como exemplo de empreendimento ligado ao modelo de multipropriedade, tem-se o Residencial Pousada do Serrano, que foi fundado em 1984 e é considerado um dos primeiros empreendimentos deste ramo no Brasil, e o pioneiro na região turística da Serra Gaúcha.

Já o *time-sharing* se faz presente através do tradicional hotel Casa da Montanha, que foi fundado no ano de 1997 e faz parte do grupo Casa Hotéis. O Casa da Montanha Vacation Club garante aos seus membros acesso aos quatro hotéis Casa, localizados nas cidades de Gramado e Cambará do Sul, além de estar ligado à intercambiadora RCI, que possibilita o usufruto das semanas em mais de 4.300 hotéis por todo o mundo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CALFAT, Caio. A história por trás da Multipropriedade, do Timeshare e do Fractional. **ADIT Brasil**, Maceió, 21 de set. de 2020. Artigos/Matérias. Disponível em: <<https://www.caiocalfat.com/blog/historia-multipropriedade-timeshare-fractional>>. Acesso em: 26 de fev. de 2024.
- ROCHA, Fernando Goulart. **Multipropriedade hoteleira**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 22, p. 55-72, out./dez. 2019.
- TEPEDINO, Gustavo. **Aspectos atuais da multipropriedade imobiliária**. In: AZEVEDO, Fábio de Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de (Coord.). Direito imobiliário. São Paulo: Atlas, 2015. p. 512.
- TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 1.

APOIO

UCS; CNPq.