EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA MM 1ª VARA JUDICIAL DA COMARCA DE GRAMADO – RIO GRANDE DO SUL

Processo n° 5002410-35.2024.8.21.0101/RS

GTR HOTÉIS E RESORT LTDA., já qualificada nos autos do processo movido por **BELQUES FLORES DE LIMA**, também já devidamente qualificada, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores, dizer e requerer o que segue:

Inicialmente, é a presente para referir que, tratando-se de fração de tempo imobiliária no sistema de multipropriedade, em empreendimento que opera em sistema de hotel, a avaliação não deve levar em consideração os critérios usualmente utilizados pelas imobiliárias e corretores para avaliação de imóveis, não sendo determinante, por exemplo, a área da unidade habitacional.

A fração de tempo objeto da penhora é fração de tempo de uma unidade habitacional em um empreendimento em sistema de hotel, cujo preço não é estipulado por medida de extensão, variando de acordo com o período de tempo de uso adquirido, o que se comprova pelo fato de que que unidades habitacionais com área privativa diversa tem o mesmo valor de venda, conforme se depreende da análise dos dois contratos abaixo:

QUADRO RESUMO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O Quadro Resumo das condições contratualmente pactuadas é o seguinte:

Contrato: GTR81716	**Data da Venda:** 17/07/2021	**Fração de tempo indivisível e flutuante da Unidade Habitacional:** A-104- COH

I – DAS PARTES:

Rua Felisberto Soares, n. 55 – sala 409 - Canela/RS – 95680-226

III – DA FRAÇÃO DE TEMPO, DO PERÍODO DE UTILIZAÇÃO E UNIDADE AUTÔNOMA

Produto: **CLASSIC OURO**	Unidade Habitacional: **104**	
Bloco: **A**	Fração de Tempo e Prioridade: **COH**	Pavimento: **TERREO**
Tipo UA: **1 Quarto(s)**	Área Privativa UA: **30,36 m²**	Fração Ideal Indivisível da Unidade: **3,84%**

a) O produto CLASSIC possui 1 Quarto, com capacidade para até 4 usuários.
b) A Fração de Tempo OURO corresponde a **1/26** (um vinte e seis avos) da Unidade Autônoma, com direito a um período de 2 (duas) semanas por ano, sendo 1 (uma) semana de SUPER ALTA TEMPORADA e 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA.

A Fração de Tempo que contém a letra "P" na codificação é uma unidade PNE, ou seja, é adaptada para Portadores de Necessidades Especiais.

V – DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO, ÍNDICE DE REAJUSTE E COMISSÃO:

1. PREÇO: O preço total, certo e ajustado para o pagamento pela Fração de tempo Indivisível da Unidade, especificada acima, é de R$ 86.900,00, sendo que o PROMITENTE COMPRADOR pagará R$ 8.410,12 (Oito Mil Quatrocentos e Dez Reais e Doze Centavos), correspondente a 9,68%, do valor total do contrato a título de entrada/sinal, da seguinte forma:

Acima demonstrou-se que uma fração de duas semanas em uma unidade com área privativa de **30,36 m²** foi vendida, em 17 de julho de 2021, por R$ 86.900,00 (oitenta e seis mil e novecentos reais). Abaixo, segue contrato firmado em 18 de julho de 2021 relativo ao período de duas semanas para utilização em uma unidade com área privativa de **32,23 m²**, por R$ 86.900,00 (oitenta e seis mil e novecentos reais), demonstrando que o preço não foi estipulado em medida de extensão.

QUADRO RESUMO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O Quadro Resumo das condições contratualmente pactuadas é o seguinte:

Contrato: GTR81748	**Data da Venda:** 18/07/2021	**Fração de tempo indivisível e flutuante da Unidade Habitacional:** C-225- COD

I – DAS PARTES:

III – DA FRAÇÃO DE TEMPO, DO PERÍODO DE UTILIZAÇÃO E UNIDADE AUTÔNOMA

Produto: **CLASSIC OURO**	Unidade Habitacional: **225**	
Bloco: **C**	Fração de Tempo e Prioridade: **COD**	Pavimento: **1**
Tipo UA: **1 Quarto(s)**	Área Privativa UA: **32,23 m²**	Fração Ideal Indivisível da Unidade: **3,84%**

a) O produto CLASSIC possui 1 Quarto, com capacidade para até 4 usuários.
b) A Fração de Tempo OURO corresponde a **1/26** (um vinte e seis avos) da Unidade Autônoma, com direito a um período de 2 (duas) semanas por ano, sendo 1 (uma) semana de SUPER ALTA TEMPORADA e 1 (uma) semana de ALTA TEMPORADA.

A Fração de Tempo que contém a letra "P" na codificação é uma unidade PNE, ou seja, é adaptada para Portadores de Necessidades Especiais.

Rua Felisberto Soares, n. 55 – sala 409 - Canela/RS – 95680-226

V – DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO, ÍNDICE DE REAJUSTE E COMISSÃO:

1. PREÇO: O preço total, certo e ajustado para o pagamento pela Fração de tempo Indivisível da Unidade, especificada acima, é de R$ 86.900,00, sendo que o PROMITENTE COMPRADOR pagará R$ 10.621,55 (Dez Mil Seiscentos e Vinte e Um Reais e Cinquenta e Cinco Centavos), correspondente a 12,22%, do valor total do contrato a título de entrada/sinal, da seguinte forma:

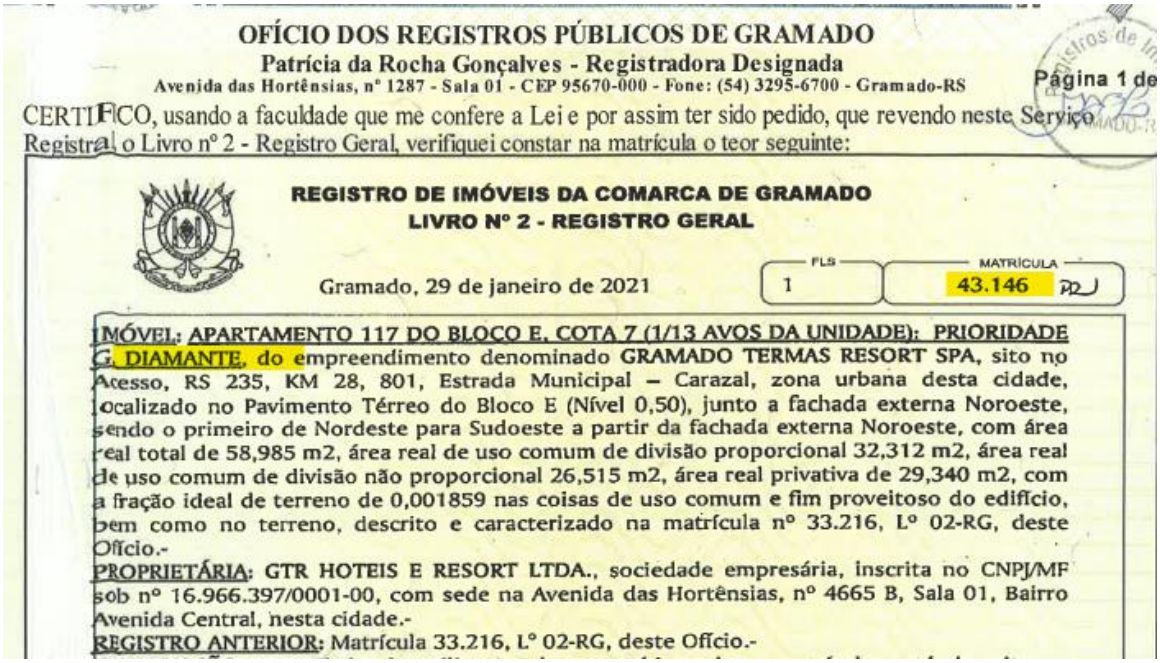
A venda por medida de extensão sequer se justificaria em um empreendimento hoteleiro em sistema de multipropriedade, que por definição legal é a propriedade de uma fração de tempo de uma unidade imobiliária e que no caso dos autos é para utilização em sistema de hotel.

A tabela dos atuais valores de venda não deixa a menor dúvida no sentido de que a área das unidades não interfere no valor de venda, variando o preço exclusivamente de acordo com a capacidade de ocupação, a quantidade de semanas e a época de utilização das semanas:

Produto	Capacidade do Apto	Uso em Semanas		Valor do Produto
GTR - Classic Diamante	4	Diamante	2 médias + 1 alta + 1 altíssima	R$ 118.700,00
GTR - PNE Classic Diamante	4	Diamante	2 médias + 1 alta + 1 altíssima	R$ 118.700,00
GTR - Classic Ouro	4	Ouro	1 alta + 1 altíssima	R$ 77.600,00
GTR - Classic Prata	4	Prata	2 médias	R$ 52.900,00
GTR - Master Diamante	6	Diamante	2 médias + 1 alta + 1 altíssima	R$ 173.500,00
GTR - Master Ouro	6	Ouro	1 alta + 1 altíssima	R$ 118.700,00
GTR - Master Prata	6	Prata	2 médias	R$ 77.600,00
GTR - Suíte Diamante	2	Diamante	2 médias +1 alta + 1 altíssima	R$ 77.600,00

Rua Felisberto Soares, n. 55 – sala 409 - Canela/RS – 95680-226

As frações de tempo imobiliárias objeto da penhora são da categoria DIAMANTE, conforme comprova a matrícula da fração:



OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE GRAMADO
Patrícia da Rocha Gonçalves - Registradora Designada
Avenida das Hortênsias, nº 1287 - Sala 01 - CEP 95670-000 - Fone: (54) 3295-6700 - Gramado-RS

Página 1 de

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAMADO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Gramado, 29 de janeiro de 2021

FLS 1 | MATRÍCULA 43.146

IMÓVEL: APARTAMENTO 117 DO BLOCO E, COTA 7 (1/13 AVOS DA UNIDADE): PRIORIDADE G, DIAMANTE, do empreendimento denominado GRAMADO TERMAS RESORT SPA, sito no Acesso, RS 235, KM 28, 801, Estrada Municipal – Carazal, zona urbana desta cidade, localizado no Pavimento Térreo do Bloco E (Nível 0,50), junto a fachada externa Noroeste, sendo o primeiro de Nordeste para Sudoeste a partir da fachada externa Noroeste, com área real total de 58,985 m2, área real de uso comum de divisão proporcional 32,312 m2, área real de uso comum de divisão não proporcional 26,515 m2, área real privativa de 29,340 m2, com a fração ideal de terreno de 0,001859 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, bem como no terreno, descrito e caracterizado na matrícula nº 33.216, Lº 02-RG, deste Ofício.-
PROPRIETÁRIA: GTR HOTEIS E RESORT LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.966.397/0001-00, com sede na Avenida das Hortênsias, nº 4665 B, Sala 01, Bairro Avenida Central, nesta cidade.-
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 33.216, Lº 02-RG, deste Ofício.-

A tabela atualizada de valores demonstra que uma fração CLASSIC DIAMANTE está avaliada em R$ 118.700,00 (cento e dezoito mil e setecentos reais) e o parecer anexo informa que foi avaliada em R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais).

Assim, considerando que se tratam de frações de uma unidade imobiliária para utilização em sistema de hotel e considerando o atual valor de venda da referida fração, requer que a avaliação não seja inferior ao valor apresentado na tabela atual, ou seja: R$ 118.700,00 (cento e dezoito mil e setecentos reais).

Nestes termos, pede deferimento.

Gramado, 08 de agosto de 2025.

Rachel Brock

OAB/RS 49.636

Rua Felisberto Soares, n. 55 – sala 409 - Canela/RS – 95680-226