



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 748, DE 2015

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 48 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - O atual parágrafo único passa a §1º, com a seguinte redação:

"§1º No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, caso o locatário solicite, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram."(NR)

II - São acrescentados os seguintes §§ 2º e 3º:

"§ 2º Não descaracterizam a locação para temporada:

I - O oferecimento de imóveis residenciais para locação, em todo ou em parte, por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos, observados o disposto no caput;

II - A cobrança, em apartado, de valores como indenização das despesas com limpeza.

§ 3º O locador que prestar qualquer serviço regular de hospedagem deverá obter os cadastros do Ministério do Turismo e os demais cadastros previstos em lei."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Nos últimos anos, diferentes setores da economia têm sofrido fortíssimas alterações oriundas das chamadas tecnologias *peer-to-peer*, que permitem que os usuários se conectem diretamente por meio de plataformas virtuais que viabilizam a troca de informações e a celebração de contratos em tempo real.

Exemplo desse fenômeno é o mercado de turismo, que vem experimentando importantes mudanças decorrentes de empresas que propiciam, por meio de soluções tecnológicas, conexão direta entre hóspedes e proprietários de residências, aumentando enormemente o rol de opções do viajante moderno e proporcionando aquilo que vem se convencionado chamar de compartilhamento de casas (*home sharing*).

A mais lembrada dessas empresas é hoje o Airbnb, que foi fundada em 2008 e é responsável pela intermediação de locações de milhares de imóveis residenciais em mais de 190 países, incluindo o Brasil. Mas há também outras, como a empresa AlugueTemporada, que pertence ao grupo norte-americano HomeAway e permite que viajantes consigam facilmente alugar imóvel por temporada. Cabe lembrar que mesmo antes destas plataformas a locação por temporada já era extremamente comum, inicialmente por meio de classificados de jornais, e depois por meio de sítios eletrônicos menores e locais.

Mas por se tratar de uma realidade que ganha redobrado impulso no mercado de turismo, natural que haja debate sobre as regras legais que devem reger as relações jurídicas oriundas da presença destas novas plataformas. Oportuna, nesta toada, a manifestação do Ministério do Turismo, que, segundo recente matéria publicada na Revista *Hotéis*, esclareceu em nota que tal serviço "não se enquadra na Lei Geral de Turismo (11.771/2008), mas na Lei do Inquilinato" (<http://www.revistahoteis.com.br/airbnb-desperta-polemica-no-setor-hoteleiro/>).

O projeto ora apresentado segue tal orientação, estabelecendo que a locação de imóveis residenciais para temporada segue sendo tratada no âmbito da Lei 8.245/1991, independentemente do auxílio de novas ferramentas tecnológicas.

Aproveita-se, também, para uma pontual mas oportuna modernização do regime da locação para temporada - o qual, diferentemente das locações mais longas, traz ainda burocrática exigência de incluir, no contrato, descrição de móveis e utensílios. Propõe-se harmonizar a locação por temporada ao regime geral da locação residencial, facultando ao locatário exigir tal rol. Privilegia-se, assim, a autonomia da vontade, e homenageia-se a praticidade.

Toma-se, ainda, o cuidado de deixar claro que o simples fato de o proprietário do imóvel exigir o pagamento de algum valor indenizatório adicional para limpeza do imóvel e dos mobiliários (como as roupas de cama) não desfigura a natureza de locação do contrato. Aliás, nos contratos de locação em geral, é extremamente comum exigir do inquilino que, ao final do contrato, promova a pintura e o asseio do imóvel, exigência essa que pode ser feita mediante a estipulação de valor a ser pago em favor do locador, que se encarregará de realizar essa pintura e essa limpeza.

O que descaracteriza a locação por temporada e configura meio de hospedagem, neste caso, é se a disponibilização do imóvel for indissociavelmente acompanhada de um conjunto de serviços regulares prestados pelo hospedeiro. Excluindo-se as simples manifestações de hospitalidade, que se pode oferecer a um visitante comum.

A solução proposta fundamenta-se na experiência recente de diferentes países que adaptaram suas legislações para disciplinar o crescente fenômeno do uso de imóveis residenciais para acomodação de turistas. E coaduna-se com as necessidades locais, pois, como reconheceu o Ministério do Turismo, na matéria mencionada acima, "os meios de hospedagem alternativos são uma opção para atender aos diversos perfis de turistas que viajam pelo Brasil e, na medida em que amplia o leque de ofertas, aumenta a competitividade do mercado turístico".

Não obstante, é mister que o expresso reconhecimento legal das novas manifestações culturais não se traduza em brecha para oportunismos, tal como a proliferação de "hotéis ilegais". Daí o motivo de se esclarecer, no texto da proposição, que não se pode tomar por simples "locação por temporada" a disponibilização de unidades indissociavelmente acompanhadas de serviços regulares, característicos de hotelaria, sobretudo quando tal prestação se dá em ambiente tipicamente ligado a este tipo de estabelecimento.

Deve-se evitar que pessoas e empresas se utilizem de sítios eletrônicos ou aplicativos de locação por temporada para oferecer serviços de hotelaria de forma ilegal, sem observar os critérios de qualidade e segurança ditados pela Lei Geral do Turismo. Tais instrumentos (sítios eletrônicos e aplicativos) servem apenas como meios de conexão entre locador e locatário para aluguéis de imóveis, em parte ou em todo, por temporada. Por isso mesmo, este projeto estabelece que aqueles que se dispuserem a oferecer serviços típicos de hotelaria (o que não inclui eventual taxa de indenização por limpeza e a locação do espaço propriamente dita) devam ser considerados como meios de hospedagem, sendo regidos pela Lei do Turismo.

Neste sentido recente decisão do egrégio Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul a respeito de imóvel utilizado com finalidade hoteleira, sem a devida autorização, apesar da proprietária defender que se tratava de uma residência: "o local possui a finalidade que é negada pela apelante, pois todos os quartos daquele imóvel são numerados (na porta), circunstância inerente a estabelecimentos hoteleiros" (3a Câmara Cível, Apelação 0800624-66.2015.8.12.0006).

Pelo exposto, pedimos a colaboração dos Senadores e Deputados para aprovação da proposição, que certamente contribuirá para o desenvolvimento do turismo nacional, fornecendo aos viajantes meios de hospedagem a preços acessíveis e criando novas fontes de renda para os cidadãos brasileiros.

Senador **RICARDO FERRAÇO**

LEGISLAÇÃO CITADA

urn:lex:br:federal:lei:1991:8245
[artigo 48](#)

(À Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, em decisão terminativa)