



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI

Nº 2474, DE 2019

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada.

AUTORIA: Senador Angelo Coronel (PSD/BA)



Página da matéria



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Angelo Coronel

PROJETO DE LEI N° , DE 2019

SF/19918.63454-70

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com o acréscimo do seguinte art. 50-A:

“Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras:

I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei.

II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edifício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edifício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação.

III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edifício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos.



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Angelo Coronel

IV – o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

§ 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil).”

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

JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição trata do mercado de locações residenciais de curta temporada, que vem passando por uma enorme expansão a partir de plataformas tecnológicas que permitem aos proprietários alugar seus imóveis de forma mais ágil, e a turistas e viajantes diversos encontrarem opções de hospedagem diferentes das que são oferecidas pelos meios tradicionais, como hotéis e pousadas, por exemplo.

São enormes os impactos decorrentes da chamada “economia do compartilhamento”, em geral realizada por meio de aplicativos e plataformas de intermediação disponíveis na *internet*. Novas tecnologias que possibilitam a interação direta entre consumidores e prestadores de serviços e que estão revolucionando as formas como as pessoas realizam contratos.

Não se pode negar o impacto positivo do avanço tecnológico, mas também não é razoável ignorar variáveis que acabam desvirtuando formas de usufruir da propriedade privada, principalmente quando interferem nos direitos de outros proprietários. O atual “vazio legislativo” contribui para o aumento de conflitos nessa área.

As locações por temporada são previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações). É fato que, à época de sua edição, a lei não poderia prever que relações contratuais surgissem com a dinâmica que se verifica nesses casos de locação via aplicativos. Agora, portanto, se levanta o desafio de regular as relações entre os diversos atores envolvidos na hipótese

SF/19918.63454-70



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Angelo Coronel

em que há a utilização de um aplicativo ou plataforma de intermediação no ato de locar um imóvel por temporada.

Conflitos surgem dessa nova forma de negociar por que de um lado estão aqueles que não querem ver o condomínio residencial se transformar em um espaço de hospedagem concorrente de hotéis e pousadas, que não querem a elevação da rotatividade de pessoas que passam a circular pelo condomínio, que não querem a redução do nível de segurança para os moradores, que não querem a elevação dos gastos com limpeza e manutenção predial, etc.

De outro lado estão aqueles que, baseados também no direito de usufruir de sua propriedade privada, querem dar a ela uma destinação com maior aproveitamento financeiro, que querem ter uma renda extra, etc.

Em razão das diversas variáveis que impactam o tema, é preciso estabelecer regras claras e objetivas que contribuam para a segurança jurídica dessas relações.

A proposição que trazemos considera a vontade dos condôminos como o principal fator a ser considerado nesses casos. Prevalecendo entre os condôminos o sentimento de que essa forma de aluguel não traz prejuízo àquela coletividade de proprietários, poderão autorizar esse tipo de uso das unidades habitacionais. Se houver em outro condomínio resistência à ideia, também fica aberta a possibilidade de proibição da medida por meio de processo de votação adequado.

Com isso, estará protegida a função social da propriedade e do próprio condomínio, e ainda o respeito à original destinação do condomínio e ao bem geral daquela coletividade.

O quórum escolhido para que o condomínio mude sua convenção coletiva e autorize a locação por temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação está em harmonia com o que já prevê o Código Civil. Nos artigos 1.333 e 1351 está estabelecido que o quórum para aprovação e alteração da convenção é de 2/3 dos condôminos. Entendemos ser este o percentual adequado, pois permite que o condomínio faça uma

SF/19918.63454-70



SENADO FEDERAL

Gabinete do Senador Angelo Coronel

opção de forma consolidada, após processo de votação com ampla participação dos condôminos.

Havendo a autorização expressa da convenção do condomínio, regras mínimas devem ser estabelecidas a fim de evitar outros conflitos.

Esperamos com tal projeto, que o Poder Legislativo mostre sua atenção aos avanços sociais que a tecnologia oferece, sem perder a dimensão real que mudanças legislativas promovem na vida das pessoas.

Sala das Sessões,

**Senador ANGELO CORONEL
(PSD – Bahia)**

SF/19918.63454-70

LEGISLAÇÃO CITADA

- Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1991 - Lei do Inquilinato (1991); Lei de Locações; Lei de Locações dos Imóveis Urbanos; Lei das Locações; Lei das Locações dos Imóveis Urbanos - 8245/91

<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:1991;8245>

- Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil (2002) - 10406/02

<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2002;10406>

- Lei nº 11.771, de 17 de Setembro de 2008 - Lei Geral do Turismo - 11771/08

<https://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:federal:lei:2008;11771>

- artigo 22