

PARECER Nº , DE 2019

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, sobre o Projeto de Lei nº 2.474, de 2019, de autoria da Senador Angelo Coronel, que *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.*

Relator: Senador **RANDOLFE RODRIGUES**

I – RELATÓRIO

Submete-se, nesta oportunidade, ao crivo desta Comissão, em decisão terminativa, o Projeto de Lei (PL) nº 2.474, de 2019, de autoria do Senador Angelo Coronel, que busca colocar obstáculos à locação de imóveis por temporada por meio do uso de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial.

O **art. 1º** do projeto acrescenta o art. 50-A à Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato). No *caput* desse novo artigo, está previsto que é vedada a locação de imóvel por temporada 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).

O § 1º do art. 50-A do projeto fixa que caso a convenção do condomínio autorize, a locação por temporada sujeita-se às seguintes regras:

- a) o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 daquela Lei;



- b) o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edilício 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 edilício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação;
- c) a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edilício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos;
- d) o locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

O § 2º do art. 50-A do projeto estabelece que não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação de se inscrever no cadastro nacional de prestadores de serviços turísticos, previsto no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente como empresário (art. 966 do Código Civil).

A cláusula de vigência, prevista no **art. 2º** do projeto, institui que a lei decorrente da eventual aprovação da matéria entre em vigor na data de sua publicação.

Na justificação, a proponente alega que após a expansão das plataformas tecnológicas nas quais se tornou mais fácil a locação de imóveis a turistas e viajantes, diversos moradores de prédios de apartamentos não acharam razoável que o condomínio residencial onde vivem se tornasse mais um espaço para hospedagem. De certa forma, muitos moradores não querem a elevação da rotatividade de pessoas que passam a circular pelo condomínio, como também acreditam que a grande quantidade de pessoas que passam a residir nesses imóveis por temporada reduz o nível de segurança para os moradores. De outro lado, estão aqueles proprietários de imóveis que, baseados no direito de usufruir de sua propriedade privada, querem dar a ela uma destinação mais lucrativa, com maior aproveitamento financeiro por meio da locação mais dinâmica dos seus imóveis por meio do uso de aplicativos já disponíveis na internet.

Não foram apresentadas emendas.



II – ANÁLISE

O projeto em análise não apresenta vício de **regimentalidade**. Nos termos do art. 101, incisos I e II, alíneas “d” e “n”, do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), cabe a esta Comissão opinar sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade dos temas que lhe são submetidos por despacho da Presidência ou consulta de qualquer comissão, bem como, no mérito, emitir parecer sobre matéria afeita ao direito civil e, em especial, ao inquilinato.

Os requisitos formais e materiais de **constitucionalidade**, por sua vez, são atendidos pelo projeto, tendo em vista que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, a teor do disposto no art. 22, inciso I, da Constituição Federal (CF), bem como por não ter sido deslustrada cláusula pétreia alguma. Ademais, a matéria se insere no âmbito das atribuições do Congresso Nacional, de conformidade com o *caput* do art. 48 da Carta Magna, não havendo reserva temática a respeito, nos termos do art. 61, § 1º, da CF. Assim, não se vislumbra óbice algum quanto à constitucionalidade da medida proposta.

Quanto à **técnica legislativa**, entendemos que o projeto está de acordo com os termos da Lei Complementar (LC) nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que tem por objetivo proporcionar a utilização de linguagem e técnicas próprias, que garantam às proposições legislativas as características esperadas pela lei, a saber: clareza, concisão, interpretação unívoca, generalidade, abstração e capacidade de produção de efeitos.

No **mérito**, não descaracteriza a locação para temporada o oferecimento de imóveis residenciais para locação, no todo ou em parte, por meio de endereços eletrônicos disponíveis na rede mundial de computadores ou por meio de aplicativos para computadores ou telefones celulares. A utilização de endereços eletrônicos ou aplicativos não ocorre somente na locação para temporada, mas pode ser verificada em qualquer locação de imóvel urbanos, seja no caso de locação de imóvel residencial de longo prazo, de imóvel para fim empresarial ou no caso de locação em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados. Não faltam exemplos de endereços eletrônicos na rede mundial de computadores utilizados por corretores de imóveis para dinamizar a locação de imóveis, por exemplo.



Com efeito, o uso de plataformas de intermediação e as inovações tecnológicas trazidas por meio de aplicativos reduziram drasticamente os custos de transação porque permitiram a qualquer pessoa alugar imóvel de sua propriedade sem a necessidade de contratar corretores de imóveis, ao passo que franqueou aos interessados na locação descobrir novas ofertas de imóveis disponíveis, por meio de acesso direto aos aplicativos de locação, comparando preços e comodidades. Além disso, o uso de aplicativos mudou radicalmente as relações econômicas porque se permitiu a rentabilização de recursos inutilizados (como os imóveis vazios ou carros sem usar), o que impulsionou a concorrência, ampliou os mercados e ameaçou as estruturas empresariais que dominavam o mercado até a pouco tempo.

A oferta de imóvel residencial para locação por meio de aplicativos não se choca com o objetivo da Lei do Inquilinato, que é o dinamizar o mercado de imóveis para locação. Em nosso entendimento, a locação de imóvel por meio do uso de aplicativos não significa transformar condomínios edifícios inteiros em hotéis ou apart-hotéis, dormitórios ou assemelhados. A locação de imóvel urbano prevista na Lei de Inquilinato já previa locação de imóveis para temporada, permitindo a rotatividade de locatários nestes imóveis. Com efeito, o *caput* do art. 48 da Lei do Inquilinato já fixava que a locação para temporada é aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

À guisa de fecho, a locação de imóvel residencial por meio do uso de aplicativos ou plataformas de intermediação é a questão principal que, a nosso ver, merece aplausos no que se refere ao atual momento de avanço tecnológico proporcionado pela utilização da rede mundial de computadores para a dinamização dos negócios e do turismo. Não acreditamos que a locação de imóvel por curta temporada em apartamento residencial localizado em condomínio edifício possa gerar efeitos potencialmente negativos em relação aos vizinhos, no que se refere à alta rotatividade de pessoas e à segurança dos residentes. De modo a evitar conflitos com a vizinhança, a única recomendação que nos atrevemos a fazer é a de sugerir ao proprietário do imóvel em condomínio edifício o dever de comunicar à administração do condomínio a sua intenção de fazer a locação do seu imóvel por temporada, informando, sempre, que são os ocupantes do imóvel locado naquele período.



III – VOTO

Em razão do exposto, o voto é pela **rejeição** do Projeto de Lei nº 2.474, de 2019.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator



SF/19663.86219-36