

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. JONAS DONIZETTE)

Acrescenta o art. 50-A à Lei nº 8.245, de 1991, de modo a regular a locação de imóveis residenciais para temporada mediante o uso de provedores de aplicação.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta o art. 50-A à Lei nº 8.245, de 1991, de modo a regular a locação de imóveis residenciais para temporada mediante o uso de provedores de aplicação.

Art. 2º A Lei nº 8.245, de 1991, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 50-A:

Art. 50-A. A locação para temporada em condomínios edifícios, independentemente do meio utilizado para a contratação ou da intermediação entre as partes por provedores de aplicação, somente pode ser vedada ou restrita caso haja previsão expressa na convenção do condomínio.

I – 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.

II – a locação poderá ter por objeto um ou mais cômodos ou recintos da unidade imobiliária

§ 1º Não se aplica ao proprietário do imóvel a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 2008.

§ 2º A forma utilizada pelo proprietário ou possuidor do imóvel para contratação da locação, por si só, não é suficiente para desvirtuar a finalidade do uso.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da publicação.



JUSTIFICAÇÃO

A locação para temporada de imóveis residenciais sempre foi permitida no Brasil e já há muito tempo é regulada pelos arts. 48 a 50 da Lei do Inquilinato. Em todo o litoral e em diversas cidades turísticas do país é comum a existência de condomínios nos quais um grande número de proprietários utiliza o imóvel apenas parte do ano, reservando longos períodos para a locação de temporada.

Nos últimos anos, contudo, a facilidade oferecida por provedores de aplicação, como o Airbnb, para a intermediação de contratos de locação por temporada vem produzindo polêmicas em diversas partes do mundo, em especial porque permitiu o aumento exponencial do volume de contratos realizados.

Embora o STJ tenha recentemente julgado dois casos sobre tema, várias dúvidas ainda pairam sobre a possibilidade de intermediação por provedores bem como sobre a necessidade de os condomínios autorizarem esta possibilidade de contratação. Em um dos casos julgados pela Corte Superior, vale dizer, houve claro desvirtuamento da finalidade residencial do imóvel, tendo em vista a proprietária ter feito reformas no apartamento para aumentar o número de quartos e passado a oferecer aos locatários serviços semelhantes aos de hotelaria.

Desconsiderados os casos extremos, no entanto, para os quais há claro remédio judicial, creio que, no direito privado, continua a ser lícito aquilo que não for expressamente proibido. Assim, o uso do direito de propriedade e a possibilidade de locação por temporada deve ser livre, somente podendo ser restrita se houver previsão expressa no condomínio, e não o contrário.

Além disso, o aluguel de temporada, seja de unidades imobiliárias ou de quartos ou recintos dentro destas unidades, sempre foi prática comum no Brasil, não sendo a mera forma como é feita a intermediação deste aluguel motivo suficiente para modificar a natureza do contrato.



Não faz sentido, a meu ver, proibir a locação por temporada apenas para os casos nos quais é intermediada por provedores de aplicação, tendo em vista que os mesmos danos podem ser causados aos demais moradores do edifício quando a contratação é feita sem intermediação ou intermediada por corretores locais, como sempre ocorreu. A economia digital movimenta bilhões de dólares, garante o sustento de diversas famílias e adquire importância cada vez maior no PIB nacional. A atividade precisa de regulamentação, e não de proibição.

Os provedores de aplicação apenas trazem mais segurança e comodidade aos envolvidos na locação, tendo trazido uma crescente movimentação financeira para a área do turismo e do entretenimento.

Ante o quadro, peço o apoio dos meus pares para aprovar o projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado JONAS DONIZETTE

