

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 1.337, DE 2025

Apresentação: 08/08/2025 18:00:09.550 - CCJC
EMC 1/2025 CCJC => PL 1.337/2025
EMC n.1/2025

Altera o art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) para disciplinar o uso de unidades autônomas para hospedagem temporária de alta rotatividade em condomínios residenciais.

EMENDA Nº

Dê-se ao art. 1º do Projeto de Lei nº 1.337, de 2025, a seguinte redação:

“Art. 1º O art. 1.336 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar com as seguintes alterações:

‘Art. 1.336.

.....

§ 3º Nos condomínios puramente residenciais, excluídos apartamentos, flats e congêneres, o condômino ou aqueles que utilizam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por decisão da assembleia, não poderão disponibilizá-la para hospedagem temporária por meio de plataformas digitais ou qualquer outra forma de oferta, que resulte em alta rotatividade de ocupantes.

§ 4º A autorização expressa a que se refere o § 3º deste artigo poderá indicar o número máximo de pessoas que ocuparão simultaneamente a unidade imobiliária durante os períodos de hospedagem.



§ 5º O descumprimento do disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo sujeita o condômino às sanções previstas no § 2º.

§ 6º Para o cumprimento do dever estabelecido no inciso I deste artigo, a convenção poderá estabelecer contribuições diferenciadas aos condôminos que disponibilizarem suas unidades imobiliárias para hospedagem temporária por meio de plataformas digitais ou qualquer outra forma de oferta.” (NR)

JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda tem por finalidade viabilizar que os condomínios residenciais que permitam, em suas dependências, hospedagens temporárias ofertadas por plataformas digitais ou outros meios, (1) limitem o número máximo de ocupantes simultâneos e (2) cobrem contribuições diferenciadas dos respectivos condôminos.

Parece-nos que referidas medidas são alvissareiras e juridicamente plausíveis, uma vez que o espírito do PL nº 1.337, de 2025, é justamente o de reconhecer que condomínios residenciais não são obrigados a abrigar, em suas dependências, hospedagens de curtíssima temporada.

Assim sendo, quando houver excepcional autorização por parte da convenção ou da assembleia, afigura-se razoável que o número máximo de pessoas que utilizarão a unidade imobiliária possa ser limitado em prol da segurança da coletividade que reside na edificação.

De fato, a alta rotatividade é uma preocupação legítima a ser externada pela coletividade de condôminos, sendo direito dos proprietários e possuidores de um prédio fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança e ao sossego praticadas por vizinhos, conforme prevê o art. 1.227, *caput*, do Código Civil¹.

¹ Código Civil, art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.



Portanto, o aperfeiçoamento da proposição em análise é recomendável, já que tutelar os titulares de unidades residenciais de modo mais categórico.

Ademais, a cobrança diferenciada de quotas condominiais já é possível mediante previsão convencional, conforme prevê o inciso I do art. 1.336 do Código Civil².

Assim, é razoável que se preveja que referida possibilidade se aplique aos titulares de unidades autônomas que explorem atividades de hospedagem temporária, haja vista os notórios gastos que advêm de referida prática.

De fato, a alta rotatividade impõe ao condomínio, via de regra, maiores gastos com acesso de visitantes, os quais repercutem, inclusive, na limpeza e segurança do prédio.

Não fosse apenas isso, é certo que aqueles que disponibilizam as unidades imobiliárias a terceiros lucram, não raro, com o acesso dos hóspedes às áreas comuns da edificação; sendo razoável, portanto, que se proceda à compensação financeira dos respectivos ônus.

Por tais razões, pugnamos, nesta oportunidade, pelo acolhimento desta emenda, a qual reforça a razão de ser da normativa proposta, incrementando-a eficazmente.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado JOSÉ MEDEIROS

2025-12943

² Código Civil, art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

