EMENDA SUBSTITUTIVA N° 32 - PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 28/2023

ALTERA A ALÍNEA "E" DO INCISO VII DO ARTIGO 116 DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 28/2023.

Art. 1º A alínea "e" do inciso VII do artigo 116 do Projeto de Lei Complementar nº 28/2023 passa a vigorar com a seguinte redação:

"art. 116.

(...)

e) serviços de hotelaria: motéis, hotéis, habitações e espaços de locações com fins comerciais;"

JUSTIFICATIVA:

O texto base traz a exigência de parecer do Conselho de Turismo ou equivalente para "aluguéis do tipo AirBNB", entretanto, tal regramento contraria jurisprudência do STJ:

> "RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem. 3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc. **4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal**. 5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.6. **Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial – considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais**, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio. 7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica"

Desta forma, entende-se inadequado o tratamento diferenciado exigido pelo texto base ao aluguel aunciado por aplicativos digitais.

SALA DAS SESSÕES, EM 30 DE JANEIRO DE 2024

PAULO MANOEL VICENTE
VEREADOR - PDT

DOUGLAS CRISTINO DA SILVA
VEREADOR - PDT