Projeto de Lei nº 249/2019

Dispõe sobre a utilização de aplicativos e plataformas online para intermediar aluguéis, exploração de hospedagem remunerada, cadastro de imóveis e envio de contratos no Município de Salvador, e dá outras providências.

Autor: Vereador Alexandre Aleluia

Avelino Pereira dos Santos Neto
Analista Legislativo

ESTUDO TÉCNICO
PLE Nº. 249/2019

MARÇO/2021

O conteúdo deste trabalho não representa a posição da Coordenação das Comissões, tampouco da Câmara Municipal de Salvador, sendo exclusiva responsabilidade de seus autores.

ESTUDO TÉCNICO DO PLE Nº 249/2019

1 CONTEXTUALIZAÇÃO

O estudo solicitado visa subsidiar, com base em legislação específica, a votação, pelos membros da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Relações Internacionais, referente ao supramencionado projeto.

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Relações Internacionais tem suas competências regimentais as explicitadas no Inciso VI, do Art. 68, do Regimento Interno desta Casa Legislativa, a saber:

> VIII - compete à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Relações Internacionais:
> a) estabelecer políticas inerentes à geração de empregos e rendas;
> b) examinar e emitir parecer em todas as proposições relativas ao turismo no Município;
> c) propor ações necessárias ao turismo e seu desenvolvimento;
> d) fiscalizar a execução de política, planos e programas turísticos para a Cidade de Salvador;
> e) atuar de forma articulada com as entidades governamentais e organizações do sistema turístico;
> f) defender a vontade da comunidade junto ao Poder Público, considerando-a em todas as ações voltadas para a eficiência e qualidade do desenvolvimento econômico da Cidade;
> g) estabelecer as diretrizes para as relações econômicas, comerciais, culturais e científicas do Município com outros países, incluindo entidades internacionais, multilaterais e regionais, bem como promover a cooperação e firmar convênios;
> h) identificar experiências de políticas públicas de sucesso, com foco no desenvolvimento econômico e

> no fortalecimento das relações internacionais do Município de Salvador, em prol da melhoria da qualidade de vida da população e do avanço da gestão do Município;
> i) estabelecer precipuamente as diretrizes para as relações internacionais com países de língua portuguesa;

No âmbito de suas atribuições, convém à Comissão designar relator para estudo da proposição e posteriormente discutir e votar o parecer apresentado em reunião, consoante art. 80 do Regimento Interno.

Desse modo, o estudo em tela visa subsidiar, com base em legislação específica, a votação, pelos membros da Comissão, referente ao supramencionado projeto.

Não é foco deste estudo qualquer análise relacionada ao mérito e à constitucionalidade da proposição em questão, apresentando somente contribuições técnicas e legais relacionadas ao tema.

Os estudos técnicos tem o objetivo de apresentar um levantamento documental dos dispositivos legais (municipal, estadual, nacional) relacionados ao objeto do estudo. Assim como, dados e pesquisas de órgãos institucionais relacionados à temática em tela e pesquisas acadêmicas de destaque sobre o assunto.

1 INTRODUÇÃO

Inicialmente, cabe traçar breves linhas quanto à proposição em tela e os encaminhamentos pretéritos. O projeto de lei nº 249/2019, de autoria do Edil Alexandre Aleluia, foi protocolado em 13/08/2019. Possui como ementa o seguinte teor:

> Dispõe sobre a utilização de aplicativos e plataformas online para intermediar aluguéis, exploração de hospedagem remunerada, cadastro de imóveis e envio de contratos no Município de Salvador, e dá outras providências.

Em 20/08/2019, a Supervisão de Análise e Pesquisa lavrou relatório indicando pela inexistência de outra proposição legislativa em tramitação versando acerca da matéria em comento.

Prosseguindo na tramitação, a proposição obteve parecer favorável na Comissão de Constituição e Justiça em 12/02/2020. Em seguida, foi aprovado na Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização em 30/09/2020, nos termos do voto em separado, tendo sido encaminhado a esta Comissão.

Com o advento da nova legislatura, o projeto foi arquivado nos termos do art. 184, *caput*, do Regimento Interno, que assim versa:

> Art. 184. Nos primeiros 30 (trinta) dias, contados do início de cada Legislatura, a Mesa ordenará o arquivamento de todas as proposições apresentadas na Legislatura anterior que estejam sem parecer ou com parecer contrário das Comissões competentes, exceto (...)

Por fim, nos termos do §1º do mesmo artigo, o autor da proposição solicitou o desarquivamento da matéria, que retorna ao fluxo regimental na fase em que foi arquivado.

Esgotado o introito, convém alumiar o tema em deliberação.

2 DESENVOLVIMENTO

Decorre da leitura do projeto que a proposição busca regulamentar no município de Salvador o uso de aplicativos e plataformas eletrônicas para intermediação de aluguéis, exploração de hospedagem remunerada, cadastro de imóveis e envio de contratos.

Autoriza também a locação para exploração de hospedagem remunerada em condomínios edilícios de uso exclusivamente residencial, salvo vedação expressa na convenção de condomínio, nos termos do art. 1.333 da lei nº 10.406/02.

É de conhecimento público que o serviço de fornecimento de aluguéis e hospedagem remunerada por plataformas eletrônicas vem sendo ofertado no globo em grande monta, tanto na modalidade de pequenos períodos ou de temporada, bem como locações de médio e longo prazo.

A título de exemplificação, foi noticiado que a plataforma de locação "AirBnB" obteve superior a R$ 1 trilhão no terceiro trimestre de 2018[1]. Semelhantemente, foi tornada pública a compra pela empresa "OLX" do "Grupo Zap", por R$ 2,9 milhões, com o intuito de consolidar a atuação no mercado de venda e locação de imóveis[2].

Desse modo observa-se que o serviço de intermediação de aluguéis e locação movimenta grandemente a economia e o turismo, tanto a nível mundial como em esfera local, fazendo com que o projeto de lei em comento atraia para si a competência deliberativa da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Relações Internacionais.

Saliente-se, por fim, que está em discussão no âmbito da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça o Recurso Especial nº 1819075[3], no qual se discute se um condomínio residencial pode proibir a oferta de imóveis para aluguel por meio de plataformas digitais.

O ministro relator proferiu voto entendendo não ser possível a limitação das atividades locatícias pelo condomínio residencial porque as locações via AirBnb e outras plataformas similares não estão inseridas no conceito de hospedagem, mas, sim, de locação residencial por curta temporada; não sendo passíveis de proibição pelo ente condominial. O julgamento foi suspenso após pedido de vista de outro ministro membro da referida Turma.

A partir de tal cenário, percebe-se que o teor do projeto de lei em destaque possui relação com as atuais discussões tratadas no meio jurídico e legislativo atinentes ao tema, com grande potencial de repercussão na seara do desenvolvimento econômico e turismo.

3 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O estudo técnico ora em comento trouxe em breves linhas o estágio atual da temática acerca do serviço de intermediação de locação e hospedagem remunerada por meio de plataformas digitais, inclusive em condomínios edilícios de natureza residencial.

Tal material segue como subsídio para os trabalhos de relatoria e votação de parecer referente à apreciação do projeto de lei nº 249/2019, de autoria do vereador Alexandre Aleluia.

Após breve relato quanto ao atual estágio da tramitação da proposição, nos termos regimentais, foi trazido breves linhas quanto ao cenário econômico referente ao serviço tratado no projeto de lei, bem como da celeuma levada ao arbítrio do Superior Tribunal de Justiça, quanto à eventual direito de condomínio edilício em proibir locação de curta temporada em edifício residencial.

Por fim, destaque-se que o conteúdo deste trabalho não representa a posição da Coordenação de Comissões da Diretoria Legislativa, tampouco da Comissão Parlamentar de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Relações Internacionais, sendo de autoria exclusiva do Analista Legislativo subscritor.

Confira com atenção se todas as citações do texto estão referenciadas de forma completa nas Referências.

REFERÊNCIAS

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR. **Regimento Interno**. Resolução 910, de 1991. Salvador, 1991.