

PROCURADORIA LEGISLATIVA

PROPOSITURA: PL N. 027/2024

AUTORIA: VER. JANDER LOBATO

EMENTA: “PROÍBE a Instalação de câmeras de monitoramento dentre outros dispositivos de segurança em cômodos especificados de imóveis locados por plataformas digitais de locações/hospedagem de imóveis e dá outras providências”.

PARECER

PROJETO DE LEI N. 027/2024.
DIREITO CIVIL. INFRAÇÃO À
COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA
UNIÃO (ART. 22, I, DA CF DE 88).
INCONSTITUCIONALIDADE. NÃO
TRAMITAÇÃO.

1. RELATÓRIO

Veio a esta Procuradoria, para análise e emissão de parecer, o Projeto de Lei nº. 027/2024, de autoria do vereador **Jander Lobato**, o qual “PROÍBE a Instalação de câmeras de monitoramento dentre outros dispositivos de segurança em cômodos especificados de imóveis locados por plataformas digitais de locações/hospedagem de imóveis e dá outras providências”.

O Projeto foi deliberado em plenário em 19/02/2024 e enviado para emissão de parecer em 21/02/2024.

É o relatório. Passo a opinar.



PROCURADORIA LEGISLATIVA

2. FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se do Projeto de Lei n. 027/2024, da lavra do nobre ver. Jander Lobato, que visa proibir a instalação de câmeras de monitoramento dentre outros dispositivos de segurança em cômodos especificados de imóveis locados por plataformas digitais de locações/hospedagem de imóveis.

Preliminarmente, convém observar que o Art. 155, do Regimento Interno da CMM (RICMM), dispõe que a finalidade do Projeto de Lei é regular as matérias de competência legislativa da Câmara; além disso, o Art. 58, da Lei Orgânica do Município (Loman), indica que a iniciativa dessa propositura cabe a qualquer vereador:

Art. 155. O projeto de lei tem por fim regular as matérias de competência legislativa da Câmara, com a sanção do Prefeito, cabendo sua iniciativa a qualquer Vereador, à Mesa Diretora, às Comissões, aos eleitores, na forma do artigo 60 da Lei Orgânica do Município de Manaus, e ao Prefeito, com as restrições constantes das Constituições Federal e Estadual, da Lei Orgânica do Município e deste Regimento.

Art. 58. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer Vereador ou Comissão da Câmara, ao Prefeito Municipal e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Lei.

Por seu turno, impende a esta Procuradoria manifestar-se à Comissão de Constituição, Justiça e Redação sobre a constitucionalidade ou inconstitucionalidade da propositura posta sob análise, bem como se a matéria versa sobre Direito Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Fiscal, Processual, direitos políticos da pessoa humana e garantias constitucionais, desapropriação, emigração e imigração, de acordo com o Art. 38, do RICMM:

Art. 38. À Comissão de Constituição, Justiça e Redação compete: I – receber as proposições que forem deliberadas em Plenário e



PROCURADORIA LEGISLATIVA

encaminhá-las à Procuradoria Legislativa para emissão de parecer no prazo de cinco dias úteis, a contar da data do protocolo da Secretaria de Comissões, salvo as proposições em regime de urgência, cujo prazo será de um dia útil; II – discutir e analisar as proposições priorizando as de relevância, alcance e impacto social; III – opinar sobre o aspecto constitucional, legal e jurídico, de redação técnica legislativa, de todas as matérias em apreciação na Casa, bem como sobre o mérito das composições que versem a respeito de Direito Civil, Comercial, Penal, Administrativo, Fiscal, Processual, direitos políticos da pessoa humana e garantias constitucionais, desapropriação, emigração e imigração;.

Segue-se então à análise do Projeto de Lei.

Haure-se da proposição em tela o objetivo de proibir a instalação de câmeras de monitoramento (“dentre outros dispositivos de segurança” não apontados) em cômodos especificados de imóveis locados por plataformas digitais de locação/hospedagem de imóveis, do modo que se transcreve abaixo:

Art. 1.º Fica proibido (sic) a instalação de câmeras de monitoramento dentre outros dispositivos de segurança em cômodos especificados de imóveis locados por plataformas digitais de locação/hospedagem de imóveis e dá outras providências.

Art. 2.º Para fins de aplicação desta lei, considera-se (sic) Cômodos especificados: I – Quartos de dormir; II – Banheiros; III – Varandas; IV – Salas de Estar; V – Cozinhas; VI – Corredores internos; VII – Demais áreas privativas;

Para os objetivos colimados pela proposta normativa, definem-se as “plataformas digitais”, considerando a modalidade de locação especificado, pelo seguinte:

Art. 3.º Para fins de aplicação desta lei, considera-se (sic) Plataformas digitais de locação de imóveis: Parágrafo único. Os ambientes virtuais que facilitam interações, transações e compartilhamento de informações entre indivíduos, instituições e empresas, visando a intermediação de locações de imóveis residenciais voltados para hospedagem provisória de turistas, transeuntes e congêneres.



PROCURADORIA LEGISLATIVA

O autor, ao expor os motivos que justificam a apresentação da matéria, diz que “o Projeto de Lei em tela visa exclusivamente proteger a privacidade daqueles que alugam imóveis, em situação de férias e etc”.

Em que pese se verifique o excelente cunho de interesse público da propositura, percebe-se que a redação original do projeto de lei trata sobre Direito Civil, sendo, portanto de competência privativa da União, conforme Art. 22, I, da Constituição Federal.

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

*I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho;
(...)*

O projeto tem como escopo, ainda que transversal e obliquamente, matéria afeta ao Direito Civil, pois incide sobre discussões acerca do conceito de domicílio, características residenciais dos imóveis, e contrato atípico de hospedagem, temas pertinentes ao perímetro cível.

Registre-se que esta nova modalidade de negócio é considerada atípica no ordenamento jurídico brasileiro, pois contrato de hospedagem por intermédio de plataformas digitais não encontra, ainda, exata definição doutrinária, nem regulamentação no Brasil, e, sublinhe-se, não se deve confundir com as espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com as genericamente denominada de “aluguel por temporada” (art. 48 da Lei de Locações).

Questão semelhante foi debatida pelo STJ, em um caso específico e sem efeito vinculante (REsp 1819075/RS), mas que pode influenciar outros julgamentos no país. O caso específico tratou de três questões centrais: (1) se a locação ou sublocação de imóveis pelo período de até 90 dias, a chamada locação temporária prevista em lei, retira a característica residencial do imóvel; (2) se há limite para o direito de propriedade ou se o proprietário pode dar a destinação que quiser ao seu imóvel; (3) se



PROCURADORIA LEGISLATIVA

há diferença entre a hospedagem comercial e a locação temporária de imóvel residencial para fins de hospedagem. Se não vejamos:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002 , arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporalidade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem. 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral,



PROCURADORIA LEGISLATIVA

atraídos pelos baixos preços cobrados. 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245 /91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771 /2008. 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591 /64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 8. O Código Civil , em seus arts. 1.333 e 1.334 , concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002 , arts. 1.332 , III , e 1.336 , IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. 10. Recurso especial desprovido.



PROCURADORIA LEGISLATIVA

Dessa forma, esta Procuradoria sustenta a inconstitucionalidade do Projeto de Lei por violar a competência privativa da União para legislar sobre direito civil (art. 22, I, da CF de 88).

3. CONCLUSÃO

Portanto, opinamos pela não tramitação do Projeto de Lei n. 027/2024 por ser matéria a ser tratada pelo Congresso Nacional, escapando assim do crivo de interesse local.

É o parecer, *s.m.j.*

Manaus, 28 de fevereiro de 2024.

Eduardo Terço Falcão
Procurador da CMM





CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



Documento 2024.10000.10032.9.009716

Data 05/03/2024

TRAMITAÇÃO
Documento Nº 2024.10000.10032.9.009716

Origem

Unidade PROCURADORIA LEGISLATIVA
Enviado por EDUARDO TERCO FALCAO
Data 05/03/2024

Destino

Unidade PROCURADORIA GERAL

Despacho

Motivo ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS
Despacho PARA DESPACHO DO
PROCURADOR-GERAL





CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



PROCURADORIA GERAL

PROPOSITURA: PL N. 027/2024

AUTORIA: VER. JANDER LOBATO

EMENTA: “PROÍBE a Instalação de câmeras de monitoramento dentre outros dispositivos de segurança em cômodos especificados de imóveis locados por plataformas digitais de locações/hospedagem de imóveis e dá outras providências”.

DESPACHO

Acolho, por suas jurídicas razões, o bem lançado pronunciamento do ilustre Procurador **Dr Eduardo Terço Falcão** com base nos seus jurídicos fundamentos.

Sendo este o entendimento desta Procuradoria Geral.

PROCURADORIA GERAL DA CÂMARA MUNICIPAL, em Manaus, 06 de março de 2024.

ROBERTO TATSUO NAKAJIMA FERNANDES NETO

Procurador Geral da Câmara Municipal de Manaus





CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



Documento 2024.10000.10032.9.009716

Data 05/03/2024

TRAMITAÇÃO
Documento Nº 2024.10000.10032.9.009716

Origem

Unidade PROCURADORIA GERAL
Enviado por GABRIELLE COSTA PASCARELLI
LOPES
Data 06/03/2024

Destino

Unidade 2ª. COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO,
JUSTIÇA E REDAÇÃO
Aos cuidados de KARIME PRINCIPAL DE OLIVEIRA
RIBEIRO

Despacho

Motivo ANÁLISE E PROVIDÊNCIAS
Despacho ENVIADO PARA ANÁLISE E
PROVIDÊNCIAS

