Doutor Luiz Paulino Junior - advogado, especializado em Direito Imobiliário

Qual é a lei que regulamenta aluguel por temporada?

Quando se trata de regras para aluguel de temporada, a Lei nº 8245/91, conhecida como **Lei do Inquilinato**, concentra os principais conceitos e normas. Essa é a base legal que regulamenta a locação de imóveis urbanos. Nos artigos 48, 49 e 50, estão definidas as regras direcionadas *exclusivamente* à locação por temporada, que são complementadas por outras leis, como o Código Civil, Lei nº 8.009/90, Código de Processo Civil, entre outras.

Locação por temporada x hospedagem: qual a diferença?

Primeiramente, é importante esclarecer que os dois termos são distintos, ou seja, **locação por temporada** não é sinônimo de **hospedagem**. Estar atento a essa diferença é indispensável para poder entender o que é de direito NA legislação da locação por temporada. Pronto para conhecer as especificidades? Então, vamos lá!

Locação por temporada: as especificações e regras para locação de temporada estão descritas no artigo 48 da Lei 8.245 de 1991, o qual diz: *"Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel."*

Isso quer dizer que a **locação por temporada** é aquela praticada tanto por pessoa física quanto pessoa jurídica patrimonial (pessoa jurídica patrimonial diz respeito, por exemplo, as empresas abertas por famílias para administrar seus bens), que transfere a posse do seu imóvel a outra pessoa mediante pagamento, sem que o período de locação ultrapasse o prazo de 90 dias. A formalização pode ocorrer diretamente entre o locatário/inquilino e o administrador de temporada ou com intermediação de um prestador de serviços regulamentado, no caso um corretor de imóveis.

Hospedagem: as especificações sobre hospedagem estão descritas nos artigos 23 e 24 da Lei Federal nº 11.771 de 2008, os quais dizem: *"Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição,*

destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede…"

"Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos: I – possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; II – no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-Service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente…"

Portanto, para o negócio ser caracterizado como **hospedagem** na legislação da locação por temporada, é preciso ser praticado por uma empresa que, formalmente, faz parte do ramo hoteleiro (como hotéis, flats e apart-hotéis), possui alvará de funcionamento, emite notas fiscais aos seus hóspedes e, além disso, possui cadastro em órgãos reguladores, como Embratur e Ministério do Turismo.

Direitos do proprietário sobre a locação do imóvel por temporada

Agora que estão claras as diferenças entre **hospedagem** e **locação por temporada** na legislação da locação por temporada, vamos focar nos **direitos** que o proprietário que anuncia o imóvel por temporada tem. Geralmente, os processos judiciais movidos pelos condomínios são fundamentados em duas questões principais: • *de que os proprietários, ao colocarem os seus imóveis à disposição para locação por temporada, transformam o condomínio em local de hospedagem com alta rotatividade, com viés comercial, desviando a finalidade estritamente residencial geralmente definida na convenção do condomínio;* • *o fato de haver esta alta rotatividade coloca em risco a segurança dos demais moradores, não podendo um interesse individual do proprietário se sobrepor aos interesses da coletividade.*

Porém, como citado anteriormente, o artigo 48 define a locação por temporada como "**residência temporária do locatário**", abandonando a tese de que é uma atividade comercial, pois se mantém a mesma finalidade residencial que está descrita na convenção do condomínio. **Por isso, tribunais de todo o Brasil tem se posicionado neste sentido, de que locação por temporada não é hospedagem e os condomínios não podem impedir que os proprietários aluguem seus imóveis nesta modalidade.**

Atenção!

Para que os proprietários de aluguel por temporada mantenham a lei a seu favor, é importante lembrar sempre que os interesses individuais não devem se sobrepor aos interesses sociais, **por isso os inquilinos/locatários devem cumprir as leis e normas estabelecidas pelo condomínio**. Com isso cumprido à risca, não se pode considerar o argumento de *"provável risco de segurança para o condomínio*" como uma justificativa para limitar o direito de propriedade, sem que haja qualquer indício ou prova de que algum mal possa acontecer aos demais moradores.

O poder da assembleia geral extraordinária

Mesmo que em uma assembleia geral extraordinária seja estipulado que não pode haver locação por temporada nos imóveis do condomínio, segue-se a premissa de que qualquer decisão de limitar o direito de propriedade vai contra o texto do artigo 48 da lei 8.245/1991 e também ao artigo 1228 do Código Civil Brasileiro, o qual diz:

"O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. § 2o São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem."

Em resumo, isso quer dizer que a lei garante aos proprietários o direito de não sofrer qualquer limitação ou restrição, entretanto a responsabilidade sobre o comportamento ou pelo controle da quantidade de ocupantes não pode e nem deve sobrecarregar o condomínio já que estes tem funcionários em número suficiente para cuidar das tarefas a eles inerentes.