IBRADIM
INSTITUTO BRASILEIRO
DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Retrospectiva 2023 – temas mais relevantes discutidos na Comissão Ibradim de Hotelaria e Multipropriedade

Ana Beatriz Barbosa Ponte
ana.barbosa@perezebarros.adv.br
@direito.hoteleiro

Empreendimentos Hoteleiros e Área Rural

(Reunião Conjunta das Comissões de Hotelaria e Multipropriedade, Incorporação, Imóvel Rural e Contratos Agrários, Loteamentos e Comunidades Planejadas com apresentação de Lourdes Helena Rocha dos Santos sobre Debate sobre declaração de urbanização específica em área rural com base na Lei 6.766 para empreendimentos, tendo como moderadores José Vicente Amaral Filho e Ivandro Trevelin seguida de debates entre os participantes)

Autorização de registro de incorporação imobiliária em zona rural, diante da interpretação do Art. 53 da Lei nº 6.766/79 conforme os Arts. 23, 29,30 e 182 da Constituição Federal.

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Empreendimentos Hoteleiros e Área Rural

Procuradoria Federal Especializadanº 00022/2022/NMA/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU NUP: 54000.137173/2022-25 INTERESSADOS: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA E OUTROS

EMENTA: O INCRA não possui competência para expedir autorização de registro de incorporação imobiliária em zona rural, diante da interpretação do 53 da Lei nº 6.766/79 conforme os arts. 23, 29, 30 e 182 da Constituição Federal.

"(...) II - FUNDAMENTAÇÃO
Desmembramentos de iniciativa particular que visem a atender interesses de ordem pública na zona rural, como os destinados a instalação de hotéis, estariam estão sujeitos ao disposto no art. 65 da Lei nº 4.504/64, por expressa disposição do item 2da alínea "a" do inciso II do art. 2º do Decreto 62.504/68. Todavia este dispositivo foi tacitamente revogado pelo art. 8º da Lei nº5.868/72, in verbis:
"Art. 8º - Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 denovembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior àdo módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo,prevalecendo a de menor área.5. (...)

Empreendimentos Hoteleiros e Área Rural

Parecer nº 00022/2022/NMA/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU NUP: 54000.137173/2022-25
(...) *Ad argumentandum*, a atividade de hotéis, inseridas dentro das de alojamento e alimentação, não se confunde com a de incorporação imobiliária.

A Nota Técnica/DF/DFC/Nº02/2016 firmou o entendimento seguinte: "*parcelamentos para fins agrícolas, não enquadrados como planos de colonização particular, independem deprévia autorização do Incra. A possibilidade de sua execução decorre do poder de disposição, inerente à propriedade. cabe às serventias extrajudiciais envolvidas no procedimento a verificação do respeito aos pressupostos jurídicos para a realização do parcelamento, inclusive: a) a inexistência, no projeto, de parcela scom dimensão inferior à fração mínima de parcelamento; b) a atualidade e correção dos dados constantes no CCIR; e c) a não ocorrência de indícios de parcelamento irregular do solo rural para fins urbanos (a efetiva destinação rural deve ser mantida).*"

Não há previsão legal que confira ao INCRA a atribuição de expedir autorização de registro de incorporação imobiliária em zona rural Com efeito, o Incra não é competente para proceder à fiscalização de parcelamento irregular do solo rural para fins urbanos, e sim o respectivo município (ou Distrito Federal), pois aos municípios compete, privativamente, delimitar o perímetro urbano dentro de seu território, por meio de lei municipal. Tal competência legislativa municipal não está submissa a nenhum outro órgão, visto que os artigos 23, 29, 30 e 182 da Constituição Federal de 1988 definiram a autonomia municipal em termos políticos, legais e financeiros. 10. 11.

Empreendimentos Hoteleiros e Área Rural

Parecer nº 00022/2022/NMA/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU NUP: 54000.137173/2022-25
"(...) A descaracterização do imóvel rural é disciplinada na Instrução Normativa/Incra/nº 82, de 27 de março de 2015,que dispõe sobre os procedimentos para atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural, que preceitua: *"Art. 11. A atualização cadastral compreende as operações de:(...) III - cancelamento - nos seguintes casos:a) descaracterização: ocorre quando a área total do imóvel está inserida no perímetro urbano definido em LeiMunicipal ou Plano Diretor, e perdeu a destinação que o caracterizava como imóvel rural; (....)*

No caso em apreço, não há indício de que tenha havido a descaracterização da área como rural, de modo a se poder destiná-la ao uso urbano, sendo certo que o Parecer n. 00151/2016/CGA/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU ensina: "*15. Cumpre esclarecer o que é parcelamento do solo, parcelamento do solo para fins urbanos e parcelamento do solo para fins rurais.16. Parcelamento do solo, basicamente, é o fracionamento territorial. O parcelamento para fins urbanos é oque se destina à urbanização, edificação e ocupação, com finalidade de habitação, indústria ou comércio eé regulamentado pela Lei nº 6.766/79, cujo artigo 3º determina que o parcelamento do solo para fins urbanos somente é admitido em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim efinidas pelo plano diretor ou em lei municipal.*
(…) Ressuma, pois, que falece competência ao INCRA para expedir autorização de registro de incorporação imobiliária em zona rural. (...) Ante o exposto, opino no sentido de ausência de competência do INCRA para expedir autorização de registro deincorporação imobiliária em zona rural.

D I S T R I T O S T U R Í S T I C O S: Criação e Preservação de Polos Turísticos Planejados

(Reunião da Comissão de Hotelaria e Multipropriedade com Participação de Caio Calfat)

"Conceito: Desenvolvimento de destinos turísticos a partir da implantação de empreendimentos imobiliário turísticos, produzindo projetos para lazer, primeira e segunda habitação, agregados a equipamentos como hotéis, resorts, pousadas, parques temáticos, centros de eventos, estrutura comercial, de serviços, entretenimento e alimentação

Assim, os conceitos urbanísticos das comunidades planejadas turísticas podem auxiliar no caminho de melhores destinos e da correta valorização das comunidades que dão vida a esses destinos. O conceito básico e simples que se utiliza para uma comunidade planejada turística é o resultado de um planejamento urbano em grande escala, em que a ideia é misturar os usos residenciais, comercias e lazer, o que encurtaria distâncias de deslocamento dos turistas e trabalhadores, sem esquecer dos aspectos ligados à sustentabilidade, com destaque para a ambiental."

D I S T R I T O S T U R Í S T I C O S: Criação e Preservação de Polos Turísticos Planejados

(Reunião da Comissão de Hotelaria e Multipropriedade com Participação de Caio Calfat)

"Conceito: Desenvolvimento de destinos turísticos a partir da implantação de empreendimentos imobiliário turísticos, produzindo projetos para lazer, primeira e segunda habitação, agregados a equipamentos como hotéis, resorts, pousadas, parques temáticos, centros de eventos, estrutura comercial, de serviços, entretenimento e alimentação

Assim, os conceitos urbanísticos das comunidades planejadas turísticas podem auxiliar no caminho de melhores destinos e da correta valorização das comunidades que dão vida a esses destinos. O conceito básico e simples que se utiliza para uma comunidade planejada turística é o resultado de um planejamento urbano em grande escala, em que a ideia é misturar os usos residenciais, comercias e lazer, o que encurtaria distâncias de deslocamento dos turistas e trabalhadores, sem esquecer dos aspectos ligados à sustentabilidade, com destaque para a ambiental."

SERVIÇOS HOTELEIROS

(Apresentação Ana Beatriz Barbosa Ponte Comissão Hotelaria e Multipropriedade)

Meios de hospedagem como prestadores de serviços - Art. 2, da Lei Federal nº 11.771 de 2008

"*Art. 2o Para os fins desta Lei,* ***considera-se turismo as atividades realizadas por pessoas físicas durante viagens e estadas em lugares diferentes do seu entorno habitual, por um período inferior a 1 (um) ano, com finalidade de lazer, negócios ou outra****s.*

Parágrafo único. As viagens e estadas de que trata o caput deste artigo devem gerar movimentação econômica, trabalho, emprego, renda e receitas públicas, constituindo-se instrumento de desenvolvimento econômico e social, ***promoção e diversidade cultural e preservação da biodiversidade****.;"*

SERVIÇOS HOTELEIROS

Contrato de Hospedagem

"Cabe ressaltar, finalmente, que a locação por temporada não se confunde com aquelas celebradas em apart-hotéis, hotéis-residência ou assemelhados, cujo regime jurídico se subsume ao sistema do Código Civil, na forma do que dispõe o parágrafo único, alínea a, nº 4, ficando estas últimas fora do pálio protetor da Lei do Inquilinato. A diferença é que nas locações de imóveis por temporada, ainda que mobiliados, o locador não fornece serviços regulares ao locatário, tal como se exige nos apart-hotéis. Nestes, há um misto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais, o contrato atípico de hospedagem" (*CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. A lei do inquilinato comentada. 6ª edição. Rio de Janeiro: GZ, 2010, página 207*).

SERVIÇOS HOTELEIROS

PORTARIA MTUR Nº 100, DE 16 DE JUNHO DE 2011

Art. 7º Os tipos de meios de hospedagem, com as respectivas características distintivas, são:

I - HOTEL: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;

II - RESORT: hotel com infraestrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;

III - HOTEL FAZENDA: localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo;

IV - CAMA E CAFÉ: hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida;

V - HOTEL HISTÓRICO: instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida;

VI - POUSADA: empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em um prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs; e

VII - FLAT/APART-HOTEL: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

SERVIÇOS HOTELEIROS - DOUTRINA

"a indústria hoteleira presta serviços com características próprias, cujo objetivo principal é a prestação de serviços de alojamento, alimentação, segurança e diversos outros relacionados com a atividade hoteleira"

Governança	Limpeza dos apartamentos e da área pública do hotel, serviço de lavanderia e rouparia.
Recepção	Reservas, check-in e check–out dos hóspedes, controle do status dos apartamentos, atendimento aos hóspedes, controle de contas e caixa, etc.
Segurança	Zelar pela segurança dos hóspedes, visitantes e funcionários.
Alimentos e Bebidas	Podem servir somente o café da manhã ou oferecer, também, outras refeições como almoço, jantar, banquetes, coquetéis, etc.
Manutenção	Faz a prevenção e manutenção do interior e do exterior do estabelecimento e, também, dos equipamentos.
Marketing e vendas	Para realizar todas as atividades ligadas ao marketing, publicidade e vendas. Varia de hotel para hotel o nível de serviços oferecidos, independentemente do tipo ou do tamanho. A oferta de mais de um nível de serviço, por ser este diferenciado, influi no preço final.
Franchise e grupos referenciados	Nos dias de hoje, entre os mais conhecidos hotéis, estão aqueles que pertencem a uma franchise ou a grupos referenciados. Podem ser encontrados em cidades grandes, pequenas, no litoral, na serra, etc.

Fonte: adaptado de Sidônio, 2015

SIDÔNIO, L. Gestão hoteleira, 1° edição, Monte Carlos: Instituto Federal do Norte de Minas Gerais, 2015.

Aspectos Jurídicos do Multifamily e a Moradia por Assinatura

(Apresentação na Comissão Hotelaria e Multipropriedade por Henrique Anders)

Locação residencial: quando as boas leis produzem oportunidades para a sociedade

por Comunicação | 19 jun , 2023 | Locação

Rodrigo Luna

*"Sempre digo que **imóvel de aluguel também é solução de habitação.**"*

*"Conceitualmente, **multifamily** é uma estrutura de habitação **exclusivamente destinada ao aluguel**, **desde a fase do projeto até a operação condominial**. Os empreendimentos pertencem em geral a uma única empresa (ou fundo de investimento) que administra e faz a gestão das locações dos apartamentos, responsabilizando-se pela oferta de serviços e infraestrutura para otimização e melhor praticidade do espaço residencial. Os moradores, por sua vez, são todos inquilinos, convivendo com isonomia."*

Aspectos Jurídicos do Multifamily e a Moradia por Assinatura

(Apresentação na Comissão Hotelaria e Multipropriedade por Henrique Anders)

Plataforma digital, altera o regime legal do contrato?

A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado a terceiros não é decisiva para a atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.

STJ – 3a Turma – EDcl no REsp 1884483/PR (2020/0174039-6) Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cuevas – DJE 05/05/2022

TJ-SP – 27ª Câmara de Direito Privado – Apelação Cível nº 1002921-49.2021.8.26.0366 – Relator: Des. Relator Alfredo Attié – DJE 01/02/2023

Aspectos Jurídicos do Multifamily e a Moradia por Assinatura

(Apresentação na Comissão Hotelaria e Multipropriedade por Henrique Anders)

Típico ou Atípico?

Não se confunde com aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

Depende de elementos fáticos em cada hipótese.

STJ – 3a Turma – EDcl no REsp 1884483/PR (2020/0174039-6) Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cuevas – DJE 05/05/2022

Aspectos Jurídicos do Multifamily e a Moradia por Assinatura

(Apresentação na Comissão Hotelaria e Multipropriedade por Henrique Anders)

Condomínio exclusivamente residencial pode proibir ou permitir?

Pode permitir, por maioria qualificada (2/3 das frações ideais).

STJ – 4a Turma Resp nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3) Rel. Ministro Luis Felipe Salomão – DJE: 27/05/2021

STJ – 4a Turma - AgInt nos EDcl no REsp 1896710 / PR (2020/0245969-6) Rel. Min. Raul Araújo j. DJE 28/02/2023

Pode proibir maioria simples (TJSP).

TJ-SP – 34ª Câmara de Direito Privado – Apelação Cível - Nº 1108713-77.2022.8.26.0100 – Des. Relatora Cristina Zucchi – DJE 13.03.2023

STJ – 4a Turma - Agravo Interno no Agravo em REsp 2175092 / SP (2022/0227890-3) Ministra Maria Isabel j. DJE 22/06/2023

A Recuperação Judicial Do Agente De Viagem E Os Direitos Dos Hospedeiros E Viajantes Ante O CDC

(Apresentação na Comissão Hotelaria e Multipropriedade por José Luís Monteiro Borges)

22 – O caso da 123 Milhas/Hot Milhas

22.1 – Opera como *e*-commerce de negócios. Cerca de 700 mil credores; processo com 34 listas iniciais de credores; mais de 8.200 páginas só de inicial; empresa do ramo, operando sob a forma de plataforma digital, com cerca de 5 milhões de clientes/ano.

22.2 – É de se perguntar: o que deu errado com a 123 Milhas? Houve um aquecimento da demanda de voos, que acabou impactando o valor total das viagens. A empresa passou a não encontrar opções dentro da faixa de preços cobrada de seus clientes. As promoções dispararam o gatilho à frente. A empresa teve que adiar ou cancelar as viagens, gerando prejuízos e frustrações a seus clientes, e, a partir daí, passou a ter problemas com os órgãos de defesa do consumidor, vindo a pedir recuperação judicial. Noutras palavras: a 123 Milhas não conseguiu honrar os produtos vendidos.

22.3 – Possíveis causas: a empresa alega fatores econômicos adversos do mercado e cita exemplos: alta demanda de voos e taxa de juros elevada. Mas, não se pode descartar má gestão e possível crise financeira interna.

A Recuperação Judicial Do Agente De Viagem E Os Direitos Dos Hospedeiros E Viajantes Ante O CDC

(Apresentação na Comissão Hotelaria e Multipropriedade por José Luís Monteiro Borges)

22.4 – Suspensão da RJ: em setembro/23. RJ é uma confissão unilateral de impossibilidade de satisfazer as obrigações contraídas, que é deferido ou não com base na confissão de insolvência ou inadimplemento do requerente. Credores podem questionar. O Banco do Brasil, maior credor da 123 Milhas, pediu a realização de uma Constatação Prévia, que é uma perícia, para checar a veracidade da confissão. Assim, a RJ foi suspensa a RJ.

V – CONCLUSÕES: É IMPERIOSO A PROTEÇÃO DO MERCADO E, EM PARTICULAR, DO CONSUMIDOR PELO ESTADO

23 – O Programa VOA BRASIL, de passagens baratas, não pode ser visto como a solução para os problemas do mercado de viagens e hotelaria. O papel maior do Estado no setor não deve apenas o de facilitar a acessibilidade de todas as classes sociais ao turismo. Isso é, sem dúvida, democrático. Mas, o Estado tem a obrigação de fiscalizar a oferta de "pacotes" muito facilitados, porque atrás de muita facilidade pode haver riscos ocultos, que uma hora virão à tona. Todos querem os mercados aquecidos, mas a experiência da 123 Milhas está aí para mostrar que a busca cada vez maior de venda não deve ter sido acompanhada dos freios na hora certa em que os riscos começaram a florescer. A prova técnica que haverá de ser feita na RJ da 123 Milhas será valiosa para que se possa compreender melhor o que deu errado. Não se pode esquecer que o País vive uma grande crise de endividamento das famílias. Práticas como as que levaram a 123 Milhas e outras a RJ servem para aumentar mais ainda a epidemia das famílias endividadas, porque os consumidores, que se encontram nessa situação, correm o risco de perda de suas economias empregadas na aquisição de "pacotes".