

CONTRATO DE HOSPEDAGEM

Patrick Ferrão Custódio

Caio Henrique de Carli

Patrícia Riva

Camilly Reis Alves

Maísa Munzlinger Vicente

Resumo

Tratamos do contrato de Hospedagem na Lei do Turismo, a lei nº 11.771/2008, e para que seja realizada a contratação, o consumidor (hóspede) deve ser, conforme o art. 2º “pessoa física que esteja em viagens ou em estadas em lugares diferentes do seu entorno habitual, por um período inferior a 1 (um) ano, com finalidade de lazer, negócios ou outros.” Neste Artigo observamos a diferença entre o contrato de hospedagem de temporada, baseado na relação de cobrança diária, não falando-se em aluguel. Já o artigo 23 da referida lei explica que “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, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.” Classifica-se os tipos em: Hospedagem Comercial ou Profissional: quando trata-se de imóveis comerciais. Hospedagem Domiciliar Onerosa: quando trata-se de imóveis residenciais. Hospedagem Domiciliar Gratuita: neste caso não há um caráter comercial envolvido.

1 INTRODUÇÃO

O contrato de hospedagem nada mais é que um acordo entre hóspede e o prestador do serviço de hospedagem (como hotéis, pousadas, resorts, entre outros), nos quais se definem termos e condições para a prestação do serviço e utilização da instalação pelo hóspede. O conteúdo contido neste contrato inclui informações de entrada e saída do hóspede, o tipo de acomodação contratado, o valor a ser pago pelo serviço, os serviços adicionais e comodidades oferecidas, políticas de cancelamento e reembolso e a responsabilidade das partes, dentre outras cláusulas, que serão estipuladas de acordo com as leis e regulamentos do setor de hotelaria e garantirão a qualidade e segurança do serviço proporcionado ao contratante. Importante destacar que a modalidade de hospedagem não é adequada para todos os tipos de locação, diferencia-se dela, por exemplo, as situações em que a estadia é de longo prazo ou em casos em que a estadia não seja um serviço em si. Nos casos citados, utiliza-se o contrato de locação, regulado pela Lei do Inquilinato. As principais diferenças entre o contrato de locação e o contrato de hospedagem são as seguintes: Cobrança por Diária: a cobrança por diária é muito utilizada no contrato de hospedagem, já no contrato de locação residencial o pagamento é feito mensalmente, proporcionando maior flexibilidade na definição de preços. Reajuste do Valor da Diária: no contrato de hospedagem, o proprietário pode definir o preço do serviço a seu critério, já no contrato de locação residencial, o reajuste ocorre anualmente segundo a Lei do Inquilinato. Retomada do Imóvel (Despejo): em situações de inadimplência, o contrato de hospedagem permite a retomada do imóvel de forma mais ágil em comparação com o contrato de locação residencial, que segue procedimentos mais rigorosos. Direito de Preferência: no contrato de locação residencial, o locatário tem o direito de preferência na renovação do contrato, o que não é obrigatório no contrato de hospedagem.

2 DESENVOLVIMENTO

No caso de inadimplemento em um contrato de hospedagem, o imóvel pode ser lacrado a partir do primeiro dia de atraso no pagamento, apesar de

não exigir garantias obrigatórias. A nota promissória é frequentemente utilizada para assegurar eventuais danos ao imóvel. É importante notar que, independentemente da nomenclatura, se uma pessoa permanecer no imóvel por vários meses, a Lei do Inquilinato passa a ser aplicável. Podemos destacar também o art. 24, incisos I e II da mesma lei, ela configura que os meios de hospedagem devem possuir licença de funcionamento para prestar o serviço e, que poderá objetificar somente partes da edificação, e nos casos de estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service, entre outros, devem possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construções e convenção de condomínio, memorial de incorporação ou instrumento de instituição condominial, com especificidade de prestação de serviços hoteleiros, possuindo oferta de alojamento temporário para os hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo. Um contrato muito famoso atualmente é o contrato efetuado por meio de aplicativos como o Airbnb. Segundo a jurisprudência do STJ (Recurso Especial 1.819.075-RS), trata-se de um contrato atípico de hospedagem "que expressa uma nova modalidade, singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de padrão residencial e de precário fracionamento para utilização privativa, de limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo por proprietário ou possuidor do imóvel, sendo a atividade comumente anunciada e contratada por meio de plataformas digitais variadas". Referido julgamento concluiu ainda pela vedação o uso de unidade condominial com destinação residencial para fins de hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada. Isso porque, se no ato de constituição do condomínio edilício definiu-se que este teria finalidade residencial, não se pode instituir atividade comercial de nenhum tipo, ainda que se trate de um meio de hospedagem.

O serviço disponibilizado por aplicativos tem mais relação com a atividade do ramo de hotelaria e turismo, distanciando-se da finalidade residencial dos condomínios edilícios. Portanto, tal contrato é incompatível

com a destinação residencial estipulada na convenção de condomínio, impedindo o condômino de ceder o imóvel para essa modalidade contratual, a menos que haja uma autorização expressa na convenção de condomínio ou o consentimento dos demais condôminos.

3 CONCLUSÃO

Os contratos de hospedagem classificam-se em: Hospedagem Comercial ou Profissional, Hospedagem Domiciliar Onerosa, Hospedagem Domiciliar Gratuita. O contrato de hospedagem nada mais é que um acordo entre hóspede e o prestador do serviço de hospedagem nos quais definem termos e condições para a prestação do serviço e utilização da instalação pelo hóspede, o que contém neste contrato inclui informações de entrada e saída do hóspede, o tipo de acomodação contratado, o valor a ser pago pelo serviço, os serviços adicionais e comodidades oferecidas, políticas de cancelamento e reembolso e a responsabilidade das partes, entre outros. A modalidade de hospedagem não é adequada para todos os tipos de locação.

REFERÊNCIAS

BRITO, Rodrigo Toscano de. Contrato atípico de hospedagem realizado através de plataformas digitais e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios. MIGALHAS, 10 maio 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/345206/contrato-atipico-de-hospedagem-realizado-por-plataformas-digitais>. Acesso em: 14 maio 2024.

MONTAGNER, J. C. Contrato de hospedagem e contrato para temporada. Disponível em: <<https://aho.adv.br/blog/artigos/contrato-de-hospedagem-e-contrato-para-temporada/#:~:text=O%20Contrato%20de%20Hospedagem%2C%20por>>. Acesso em: 10 maio. 2024.

RESP 1.819.075-RS. STJ, p. 1-78, 27 maio 2021. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+>

%40num%3D%221819075%22%29+ou+%28RESP+adj+%221819075%22%29.suce.
Acesso em: 14 maio 2024.

Sobre o(s) autor(es)

Caio Henrique de Carli, acadêmico, caiocarli2003@gmail.com

Camilly Reis Alves, acadêmica, camillyvda26@gmail.com

Máisa Munzlinger Vicente, acadêmica, maisa.munzlinger@gmail.com

Patrícia Riva, acadêmica, rivap1290@gmail.com

Patrick Ferrão Custódio, docente do curso de graduação em Direito na Universidade do Oeste de Santa Catarina - Unoesc, Videira. E-mail: patrick.custodio@unoesc.edu.br.