

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº , DE 2025
(Do Sr. BACELAR)

Dispõe sobre a regulamentação de locação para temporada, quando intermediada por empresas operadoras de aplicativo ou de outra plataforma em rede, altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, a Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a regulamentação de locação para temporada, quando intermediada por empresas operadoras de aplicativo ou de outra plataforma em rede, altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, a Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, e dá outras providências.

Art. 2º Para fins do disposto nesta Lei, considera-se empresa de locação para temporada a pessoa jurídica que administra aplicativo ou outra plataforma em rede e oferece seus serviços de intermediação de locação a usuários e a locadores previamente cadastrados.

Parágrafo único. A prestação de serviços intermediada por empresa operadora de aplicativo de que trata o *caput* pressupõe a realização de cadastro pessoal e intransferível dos locadores e dos usuários, observado o disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018.

Art. 3º São diretrizes para a locação para temporada, quando intermediada por meio de aplicativo ou outras plataformas em rede:



I – fomentar o turismo e a geração de empregos diretos e indiretos do setor;

II – avaliar e mitigar os impactos na infraestrutura urbana, incluindo demandas por transporte, saneamento, mobilidade e segurança pública;

III – incrementar a segurança dos hóspedes, moradores e da vizinhança, promovendo mecanismos de identificação, controle de acesso e normas de conduta para usuários e locadores;

IV – prevenir impactos negativos no mercado imobiliário, evitando a redução da oferta de moradias para residentes permanentes e protegendo populações de menor renda contra processos de deslocamento forçado;

V – promover a cooperação entre locadores, intermediários e o poder público, especialmente Municípios e o Distrito Federal, para a construção de normas que garantam o equilíbrio entre os interesses econômicos e a função social da propriedade;

VI – assegurar a compatibilização da locação para temporada com o ordenamento urbano e o direito à cidade, permitindo que sua regulamentação respeite as diretrizes do plano diretor e a legislação municipal aplicável;

VII – incentivar a transparência na oferta e na operação das locações para temporada, garantindo que informações relevantes, como identificação dos usuários e regras do condomínio ou bairro, sejam de fácil acesso aos interessados.

Art. 4º A Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 23 Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual ou coletiva, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados serviços de



hospedagem, mediante instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

.....

§ 9º Os meios de hospedagem a que se refere o *caput* deste artigo incluem locação para temporada, quando intermediada por aplicativo ou qualquer plataforma em rede, cabendo a estes intermediários a responsabilidade pela prestação de informações e pelo cadastramento de acordo com esta Lei.” (NR)”

“Art. 24

I – possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação e a intermediação da hospedagem; e” (NR)

Art. 5º A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 48

§

1º

§ 2º A locação para temporada que se refere o *caput* inclui os imóveis residenciais para locação, seja unidade imobiliária completa ou apenas um ou mais cômodos ou recintos, quando intermediada por aplicativo ou qualquer plataforma em rede, mesmo no caso de cobrança apartada de valores relativos à limpeza dos imóveis.

§ 3º A locação para temporada deverá cumprir o disposto na Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre o cadastramento junto ao Ministério do Turismo para seu funcionamento e de outras informações dos hóspedes.” (NR)

“Art. 48-A A locação para temporada, quando intermediada por aplicativo ou qualquer plataforma em rede, é vedada em



condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo quando houver autorização expressa na convenção condominial, nos termos do art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º Nos condomínios em que a convenção autorizar a locação para temporada por meio de aplicativos ou plataformas digitais de intermediação, serão observadas as seguintes regras:

I – O prazo da locação deverá ser especificado, podendo ser inferior ao limite estabelecido no art. 48 desta Lei;

II – O locador será civilmente responsável, independentemente de culpa, por danos causados ao condomínio edifício, aos demais proprietários ou aos moradores por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns, ainda que não constem formalmente do contrato de locação;

III – A locação poderá abranger a unidade imobiliária completa ou apenas um ou mais cômodos ou recintos, mas observando o disposto na convenção condominial;

IV – A convenção poderá estipular uma diferenciação da taxa condominial para unidades que sejam direcionadas para locação para temporada, podendo estipular multas em caso de não pagamento.

§ 2º As plataformas digitais que intermediarem locações para temporada em condomínios edifícios residenciais responderão solidariamente com o locador pelos danos causados ao condomínio, aos condôminos e aos moradores, quando não cumprirem os deveres de identificação dos locatários e de repasse de informações exigidas pela legislação aplicável.”
(NR)

Art. 6º A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), passa a vigorar com as seguintes alterações:



“Art.

2º

.....

VI

—

.....

- i) a utilização de imóvel urbano para locação, quando resultar em especulação imobiliária e consequente remoção da população residente, em desacordo com o direito à moradia e com as diretrizes do respectivo plano diretor.” (NR)

“Art.

7º

.....

§ 4º O Município poderá estabelecer alíquotas diferenciadas de IPTU para unidades imobiliárias utilizadas para locação por temporada, como forma de desestimular a especulação imobiliária e incentivar a função social da propriedade, nos termos do plano diretor.” (NR)

“Art. 40

.....

§ 6º O plano diretor poderá prever zonas destinadas prioritariamente à locação para temporada, bem como estabelecer limites para a quantidade de unidades habitacionais com essa finalidade em outras zonas, assegurando a compatibilização com o ordenamento urbano e a mitigação de impactos sobre a vizinhança.” (NR)

Art. 7º O art. 3º da Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, passa a vigorar com as seguintes alterações:



“Art. 3º O serviço considera-se prestado, e o imposto, devido, no local do estabelecimento prestador ou, na falta do estabelecimento, no local do domicílio do prestador, exceto nas hipóteses previstas nos incisos I a XXVI, quando o imposto será devido no local:

.....

XXVI – da situação do imóvel no caso dos serviços descritos no subitem 9.04 da lista anexa.

..... “ (NR)

Art. 8º A lista de serviços anexa à Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, passa a vigorar com as alterações constantes do Anexo desta Lei Complementar.

Art. 9º O art. 7º da Lei nº 7.713, de 22 de dezembro de 1988, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.

7º

.....

§ 4º A incidência do imposto sobre a renda na fonte de que trata este artigo aplica-se aos rendimentos mensais, auferidos por pessoas físicas ou jurídicas, decorrentes de operações de locação para temporada, quando intermediada por empresas operadoras de aplicativo ou de outra plataforma em rede.

§ 5º Na hipótese do § 4º, o imposto será retido e recolhido pela plataforma digital.

§ 6º O imposto a que se referem os §§ 4º e 5º será retido mediante a aplicação:

I - da tabela progressiva mensal de que trata o art. 1º da Lei nº 11.482, de 31 de maio de 2007, observado o disposto no § 1º, na hipótese de o contratado ser pessoa física; e



II - do percentual de 1,5 % (um inteiro e cinco décimos por cento) sobre o valor do pagamento ou transferência, na hipótese de o contratado ser pessoa jurídica.

§ 7º O imposto retido na forma dos §§ 4º a 6º será recolhido até o dia dez do mês subsequente ao da retenção.

§ 8º O imposto retido e recolhido na forma dos §§ 4º a 7º poderá ser compensado com o que for devido em cada período de apuração.” (NR)

Art. 10º Esta Lei Complementar entra em vigor no primeiro dia do quarto mês subsequente ao de sua publicação.

ANEXO

(Lista de serviços anexa à Lei Complementar no 116, de 31 de julho de 2003)

“9

—

.....

9.04 – Locação para temporada, quando intermediada por empresas operadoras de aplicativo ou de outra plataforma em rede.

.....”

JUSTIFICAÇÃO

Esta proposição trata da regulamentação do mercado de locações residenciais para temporada, quando intermediada por empresas operadoras de aplicativo ou de outra plataforma em rede, que vem passando por uma grande expansão. Por outro lado, o setor hoteleiro não tem apresentado acréscimo de oferta nas maiores cidades brasileiras¹, apesar do

¹ Hotelinvest. Panorama da Hotelaria Brasileira – Desempenho e nova oferta. Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, 2023.



aumento do turismo no país, inclusive atingindo um número recorde, em 2024, de visitantes estrangeiros. Isso sugere que eventual expansão da rede hoteleira pode ter sido substituída, ao menos parcialmente, pela oferta da locação para temporada, por meio de aplicativos ou outras plataformas em rede que fazem essa intermediação entre o locatário e o locador. Estimativa feita para a cidade de Paris demonstra perdas milionárias para o setor hoteleiro por conta da ascensão desses mecanismos de hospedagens alternativos².

É verdade que esses aplicativos ou outras plataformas que passaram a fazer essa intermediação para diversos tipos de hospedagem têm benefícios, seja para os consumidores, com mais uma opção, seja para os locatários, que podem auferir um rendimento antes inexistente. É possível que até haja ganhos no turismo, uma vez que no caso da ausência dessa alternativa, a pessoa deixaria de viajar ou reduziria a quantidade de dias de viagem. Nesse sentido, parte das diárias contratadas pelo Airbnb (42% a 63%) não teria se transformado em diárias de hotéis se não existisse o serviço³. De fato, as pessoas teriam ficado na casa de amigos ou familiares, ou teriam ficado menos diárias nos hotéis.

No entanto, toda novidade também traz diversas dúvidas e lacunas em termos de regulamentação, sendo necessária a eventual atuação do Poder Judiciário para preencher o vazio institucional. É nesse sentido que se faz necessária uma regulamentação mais ampla desse assunto, embora tenha havido avanços na Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e na Lei nº 14.978, de 18 de setembro de 2024 (que altera a primeira Lei, dentre outras coisas). O presente Projeto de Lei Complementar tenta trazer uma maior clareza regulatória, considerando também outros atores envolvidos, como os habitantes dos locais afetados, o setor hoteleiro, dentre outros.

Além disso, é importante reconhecer que o espaço urbano é pensado em cada bairro ou cidade, em função das especificidades de cada um. As plataformas de locação para temporada estão também conectadas à essa

² Schaefer, M.; Tran, K. Airbnb, Hotels, and Localized Competition. Research Papers in Economics, 2020.

³ Ver: FARRONATO, C.; FRADKIN, A.. The Welfare Effects of Peer Entry in the Accommodation Market: The Case of Airbnb, NBER Working Paper 24361, fevereiro de 2018.



dimensão urbana, pois impactam uma demanda por atividades e serviços já existentes e outras que possam ser necessárias com a ascensão dessas unidades habitacionais direcionadas à locação para temporada. Nesse sentido, a divisão da cidade é feita, em geral, em usos residenciais e comerciais, sendo que as zonas residenciais costumam ter densidades demográficas mais baixas; as zonas centrais, com usos combinados, têm finalidades não residenciais sobressaindo⁴.

Diante disso, por conta da locação para temporada em expansão, bairros originalmente residenciais passam a conter opções de hospedagem, substituindo moradores fixos por temporários. Com isso, a especulação imobiliária pode impactar regiões onde antes isso não existia, provocando uma espécie de gentrificação, chamada “turistificação”⁵ quando causada por questões do turismo.

Além do óbvio impacto da expulsão de áreas tradicionalmente habitadas por moradores fixos, outros problemas surgem, como o sentimento de insegurança, festas e barulhos exagerados, custos maiores de manutenção das áreas comuns, acessibilidade de moradores, dentre outros. E não somente moradores são excluídos, mas negócios antes direcionados para moradores fixos são substituídos por aqueles para moradores temporários, sendo que turistas tendem a gastar mais do que moradores locais⁶.

Cabe ressaltar também a questão dos multiproprietários, que se assemelham a empresas por fazerem locação de várias unidades. Em São Paulo, por exemplo, dentre os proprietários, cerca de 14% detêm mais de um imóvel e operam quase um terço do total de hospedagens⁷.

Em termos de tributação, há também uma lacuna na regulamentação para o tipo de hospedagem tratado por esta proposição, tendo um tratamento tributário distinto do setor hoteleiro. Em recente decisão do

⁴ Lamounier, L.; Lannes Junior, O.; Oliveira, M. Impactos das plataformas de compartilhamento de hospedagens de curta temporada. 2023. In: Araujo, J. (Org.). Agenda Brasileira – Economia Digital. Ano 4, nº 6, 2023. Edições Câmara.

⁵ Brauckmann, S. (2017). City tourism and the sharing economy – potential effects of online peer-to-peer marketplaces on urban property markets. Journal of Tourism Futures, 3(2), p. 114-126.

⁶ Hidalgo, A.; Riccaboni, M.; Velázquez, F. When local business faded away: the uneven impact of Airbnb on the geography of economic activities. Cambridge Journal of Regions, Economy and Society, 2023.

⁷ Ferreira, P. As plataformas digitais na produção da cidade contemporânea: uma análise urbanística do Airbnb em cidades brasileiras. 2021 Dissertação (mestrado). Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura, 2021.



Superior Tribunal de Justiça (STJ), no Recurso Especial n. 1.819.075-RS, a Quarta Turma entendeu que as operações de hospedagem realizadas mediante contrato intermediado por plataformas digitais configuram contratos atípicos de hospedagem. O Tribunal ressaltou que tais operações constituem uma nova forma de hospedagem, desenvolvida a partir da popularização de plataformas digitais, em que os proprietários disponibilizam seus imóveis residenciais para uso temporário, mediante remuneração. A contratação é feita com base no artigo 425 do Código Civil, que autoriza a celebração de contratos atípicos desde que respeitadas as normas gerais previstas no Código.

É importante salientar que medidas regulamentares têm sido tomadas em vários municípios no mundo, particularmente em países da América do Norte e da Europa (como em Nova Iorque, Berlim, Barcelona, Londres e Amsterdã), mas até mesmo no Brasil. Dentre as medidas, há restrição de locação para temporada para determinada região, inspeções às unidades, limites de diárias, requerimento de licenças, proibição de menos de trinta dias sem a presença do proprietário na unidade, aplicação de multas e até a proibição completa. No Brasil, destacam-se as leis em Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO).

Com base nesse contexto, este Projeto de Lei Complementar aponta diretrizes para que todos os atores envolvidos e impactados por essa nova tecnologia sejam considerados, incluindo os moradores fixos, por exemplo. Além disso, traz modificações na legislação pertinente sobre o tema para englobar essa nova forma de hospedagem em determinados marcos legais já existentes.

Um dos pontos alterados faz com que essas empresas tenham de prestar informações pertinentes ao Ministério do Turismo, e também tenham que ter uma licença de funcionamento. Nesse sentido, o intuito é fazer com que as plataformas possam auxiliar na obtenção de dados pelo Poder Público, melhorando a segurança de todos, inclusive dos moradores permanentes que não tenham relação com os moradores temporários das locações.

Outra questão é prover autonomia para que condomínios residenciais possam lidar com a possibilidade de permitirem ou não, e com



diferentes definições, hospedagem para temporada intermediada por essas plataformas digitais. Isso inclui, também, a possibilidade de definir regras para diferentes taxas condominiais em caso de unidades direcionadas para locação para temporada, uma vez que podem trazer necessidades de maior manutenção das áreas comuns e maiores investimentos em segurança.

Além disso, embora o art. 182 da Constituição Federal de 1988 aponte que o plano diretor seja de competência municipal, é possível dar diretrizes, a partir da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade). Diante disso, deixa indicativos de possibilidade de alteração da alíquota do IPTU, por exemplo, para tentar mitigar o crescimento desordenado dessas locações de que trata o Projeto de Lei Complementar. Essa ferramenta também pode auxiliar no recolhimento de mais recursos para lidar com eventuais problemas, inclusive de infraestrutura urbana, decorrentes dessa expansão de locação para temporada em bairros não preparados para tal. Outro dispositivo incluído indica que o município, dentro de sua particularidade, poderia limitar ou, no limite, proibir a oferta de unidades imobiliárias em determinadas regiões em que os problemas causados superem os benefícios, ou que esteja passando de certo limite físico da região.

Quanto às questões tributárias, sugere-se adequar a legislação à realidade contemporânea, reafirmando a incidência do Imposto sobre Serviços (ISS) no local do imóvel objeto da locação por temporada intermediada por plataformas digitais, por meio da inserção de um novo inciso XXVI no art. 3º da Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, e de um novo subitem à lista anexa ao referido diploma legal. Além disso, o projeto prevê retenção pela própria plataforma intermediadora do Imposto de Renda incidente sobre os rendimentos obtidos com tais operações, promovendo maior eficiência na arrecadação tributária.

Por fim, a lei tem vigência depois de um certo período para que os atores envolvidos tenham ciência e possam implementar as modificações sugeridas. Sendo assim, espera-se que com esse projeto haja uma ampla discussão em torno da necessidade de regulamentação desse novo modo de hospedagem, considerando todos os impactos e os atores envolvidos.



Sala das Sessões, em de abril de 2025.

Deputado BACELAR
PV/BA

