



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.030, DE 2025

(Da Sra. Julia Zanatta)

Dispõe sobre a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas digitais, assegura o direito de propriedade e a livre iniciativa, estabelece normas gerais sobre o tema e dá outras providências.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada **JÚLIA ZANATTA** - PL/SC

Apresentação: 30/04/2025 16:47:06.680 - Mesa

PL n.2030/2025

PROJETO DE LEI N° , DE 2025.

(Sr^a Julia Zanatta)

Dispõe sobre a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas digitais, assegura o direito de propriedade e a livre iniciativa, estabelece normas gerais sobre o tema e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais aplicáveis à locação por temporada de imóveis residenciais urbanos e rurais, intermediada por plataformas digitais, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e do art. 22, inciso I, da Constituição Federal.

Art. 2º Considera-se locação por temporada, para fins desta Lei, aquela cujo prazo não exceda noventa dias, destinada à residência temporária do locatário, e cuja intermediação possa ser realizada por plataformas digitais, sem que se configure prestação de serviços de hospedagem.

§ 1º A locação por temporada constitui contrato de natureza civil, não se confundindo com hospedagem, atividade comercial ou prestação de serviços, nos termos do art. 48, da Lei nº 8.245/1991.

§ 2º A atividade prevista no caput não está sujeita a alvarás, licenças ou registros diferenciados em razão da intermediação digital, ressalvados os requisitos ordinários de natureza tributária, desde que não inviabilizem o exercício da atividade.



* C D 2 5 1 3 3 9 1 9 1 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada JÚLIA ZANATTA - PL/SC

Art. 3º É assegurado ao proprietário, possuidor ou titular de legítimo direito sobre imóvel urbano o pleno exercício do direito de dispor do bem, inclusive para locação por temporada, conforme previsto no art. 5º, inciso XXII, e no art. 170, inciso II, da Constituição Federal, bem como nos arts. 1.228 e 421 do Código Civil.

Art. 4º É vedado aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I – proibir, restringir ou condicionar a locação por temporada por meio de plataformas digitais ao cumprimento de exigências administrativas específicas não previstas nesta Lei ou na legislação federal de locações urbanas;

II – equiparar a locação por temporada a hospedagem comercial ou prestação de serviço, para fins de regulação urbanística ou tributária;

III – instituir taxas, contribuições ou tributos diferenciados exclusivamente em razão da intermediação digital da locação.

Parágrafo único. São nulas de pleno direito as normas estaduais, distritais ou municipais que contrariem esta Lei, inclusive as que, sob pretexto urbanístico, ambiental, sanitário ou de segurança, imponham obrigações que inviabilizem a locação por temporada, ressalvada a hipótese de risco concreto, atual e justificado por critério técnico proporcional.

Art. 5º No âmbito de condomínios edilícios, a convenção poderá, mediante deliberação expressa de dois terços das unidades, estabelecer regras específicas para a locação por temporada, limitadas a utilização dos espaços e áreas comuns do condomínio, desde que não impliquem proibição absoluta do exercício do direito, restando vedada qualquer tipo de proibição da locação do imóvel em si.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada JÚLIA ZANATTA - PL/SC

Parágrafo único. As disposições convencionais de que trata o caput só produzem efeitos após seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 1.333 do Código Civil.

Art. 6º A atuação das plataformas digitais de intermediação de locações por temporada não configura relação de consumo com os usuários finais.

Art. 7º Aplicam-se à locação por temporada as normas da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 (Lei de Liberdade Econômica), inclusive no que se refere à isenção de atos públicos de liberação da atividade econômica de baixo risco, ressalvada motivação técnica expressa em sentido contrário.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem como objetivo assegurar, em âmbito nacional, o pleno exercício do direito de propriedade e da livre iniciativa no oferecimento de imóveis residenciais para locação por temporada, especialmente por meio de plataformas digitais como Airbnb, Vrbo, Booking e similares, com respaldo na Lei nº 8.245/1991 e nos princípios constitucionais da ordem econômica.

Segundo o site brasilturis, “o mercado global de aluguel por temporada foi estimado em USD 109,76 bilhões em 2022, com uma expectativa de crescimento anual de 11,2% de 2023 a 2030, de acordo com dados da Organização Mundial do Turismo (OMT). (...) Dados da Seazone e do Airbnb revelam que os três estados brasileiros com maior faturamento em 2023 foram São Paulo, Rio de Janeiro e Santa Catarina. A região Sudeste





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada **JÚLIA ZANATTA** – PL/SC

liderou com mais de R\$ 7,5 bilhões em reservas, com São Paulo à frente em termos de número de imóveis disponíveis na plataforma, totalizando 201.991 unidades para locação. No mesmo ano, a região Sudeste somou 384.173 imóveis listados no Airbnb.”

Apresentação: 30/04/2025 16:47:06.680 - Mesa

PL n.2030/2025

O avanço da economia digital transformou o modo como os cidadãos se relacionam com a propriedade, a moradia e o turismo e as plataformas se consolidaram como instrumento legítimo para viabilizar a utilização eficiente de bens privados, fomentando a circulação de riqueza, o turismo, a geração de renda e o empreendedorismo autônomo. Milhões de brasileiros passaram a utilizar seus bens imóveis como fonte de renda, promovendo a circulação de riqueza, o uso eficiente de ativos ociosos e a dinamização de economias locais, especialmente em regiões com vocação turística.

No entanto, esse fenômeno encontrou resistência em iniciativas normativas locais que, a pretexto de ordenamento urbano, segurança ou "preservação da vizinhança", impõem restrições arbitrárias, burocracias injustificadas e até mesmo proibições à livre disposição de imóveis privados. Proliferam-se iniciativas de entes estaduais e municipais que, a pretexto de regulação urbanística, impõem entraves desproporcionais e inconstitucionais a essa modalidade de locação. Essas medidas não apenas violam direitos fundamentais, mas extrapolam a competência legislativa dos destes entes

A Constituição Federal, em seu art. 22, inciso I, estabelece que compete privativamente à União legislar sobre direito civil, o que abrange os contratos de locação de imóveis urbanos. As tentativas de regulamentação por Estados e Municípios, criando proibições, autorizações, alvarás ou registros específicos, configuram usurpação da competência legislativa federal.

* C D 2 5 1 3 3 9 1 9 1 1 0 0 *





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada JÚLIA ZANATTA - PL/SC

O presente projeto também se alinha à Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019), que veda burocracias e exigências estatais arbitrárias ou desproporcionais sobre atividades de baixo risco – classificação compatível com a locação residencial por temporada.

Apresentação: 30/04/2025 16:47:06.680 - Mesa

PL n.2030/2025

Por fim, a presente proposta respeita a autonomia privada e a autorregulação da vida em condomínio, autorizando que as convenções condominiais estabeleçam regras internas, desde que aprovadas por quórum qualificado e registradas conforme a legislação civil, bem como, esta visa: garantir segurança jurídica para proprietários e inquilinos, impedir abusos normativos de entes estaduais e municipais, fortalecer o ambiente de negócios no setor de turismo e habitação e proteger a liberdade de dispor do próprio bem, nos termos constitucionais.

A aprovação deste Projeto de Lei representa uma resposta coerente com os fundamentos da ordem econômica consagrados na Constituição: a valorização do trabalho e da livre iniciativa (art. 1º, IV); a defesa da propriedade privada (art. 5º, XXII); e da valorização de novos modelos de geração de renda.

É, em essência, uma defesa do **direito de cada cidadão de dispor livremente de seu patrimônio**, sem intromissões indevidas do Estado, em nome da prosperidade, da autonomia individual e da modernização da legislação brasileira.

Por todo o exposto, conclui-se que a presente proposição é juridicamente sólida, socialmente oportuna e economicamente benéfica, estando em plena consonância os princípios fundamentais do Estado Democrático de Direito, razão pela qual o apoio dos nobres colegas para a aprovação deste projeto de lei, que visa a modernização da infraestrutura turística brasileira e a promoção de um turismo mais seguro e acessível.



* C D 2 5 1 3 3 9 1 9 1 1 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete da Deputada **JÚLIA ZANATTA** - PL/SC

Sala das Sessões, em 30 de abril de 2024.

Deputada **Júlia Zanatta** (PL/SC).

Apresentação: 30/04/2025 16:47:06.680 - Mesa

PL n.2030/2025



* C D 2 2 5 1 3 3 9 1 9 1 1 0 0 *

Câmara dos Deputados | Anexo IV – 4º andar – Gabinete 448 | 70100-970 Brasília DF
Tel (61) 3215-5448 | dep.juliazanatta@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD251339191100>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Julia Zanatta



CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI

Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:1991-1018;8245
LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2002-0110;10406
CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:constituicao:198810-05;1988
LEI Nº 13.874, DE 20 DE SETEMBRO DE 2019	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2019-0920;13874

FIM DO DOCUMENTO