

**PROJETO DE LEI N° , DE 2025**

(Da Sra. Deputada Federal Laura Carneiro)

Altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, para dispor sobre o exercício da atividade de locação temporária de imóveis residenciais.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. 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, estabelecimentos ou imóveis residenciais mobiliados destinados à prestação de serviços de alojamento temporário, por pessoa física ou jurídica, com fins remunerados, por meio de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária, quando ofertados diretamente, por meio de plataformas digitais ou outros meios de intermediação, em unidades de frequência individual ou coletiva de uso exclusivo de hóspede, com ou sem a oferta de serviços complementares.

.....  
.....  
§9º Estão sujeitos às disposições desta Lei os imóveis que, ainda que residenciais, forem utilizados de forma habitual para a prestação de serviços de hospedagem temporária.

§10 A prestação habitual será caracterizada quando:

- I – houver oferta reiterada de unidades;
- II – o imóvel estiver vinculado à prestação de serviços típicos de hospedagem, tais como limpeza, recepção, manutenção ou fornecimento de enxoval;
- III – houver intermediação profissional por plataformas digitais especializadas.



§11 A prestação de serviços de hospedagem temporária nos moldes do caput estará sujeita às mesmas regras de responsabilidade civil objetiva previstas no §7º do art. 23.” (NR)

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A presente proposta visa regulamentar a prestação de serviços de hospedagem e locação temporária de imóveis residenciais por meio de plataformas digitais, como Airbnb, Booking, entre outras, diante do crescimento exponencial dessa modalidade e dos impactos diretos que ela tem gerado sobre o espaço urbano, o mercado imobiliário, a arrecadação tributária e a convivência social nos centros urbanos.

A locação de imóveis por temporada é uma realidade consolidada nas grandes cidades brasileiras e em destinos turísticos, trazendo benefícios como o fomento ao turismo, a geração de renda complementar para famílias e a descentralização da atividade econômica. No entanto, a ausência de regulamentação clara tem levado a distorções significativas, como a redução da oferta de moradias para aluguel tradicional, o encarecimento do custo de vida em bairros centrais, o aumento de conflitos em condomínios residenciais e a concorrência desleal com o setor hoteleiro formal.

Estudos recentes estimam que municípios como o Rio de Janeiro deixam de arrecadar mais de R\$ 100 milhões por ano em razão da não tributação efetiva das plataformas de intermediação, apesar de estas exercerem claramente atividade sujeita à incidência do ISS. Além disso, a jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal reafirma a competência do município do domicílio do prestador para a cobrança do imposto, o que exige mecanismos modernos e automáticos de recolhimento que deem segurança jurídica e operacional à atividade.

O projeto também se inspira em experiências internacionais e nacionais bem documentadas, como a regulação progressiva adotada em cidades como Nova Iorque, Barcelona, Amsterdã e São Paulo, que demonstram a importância de equilibrar a liberdade econômica com a proteção do direito à moradia, ao ordenamento urbano e ao interesse coletivo. A criação de um cadastro municipal, o controle sobre a quantidade e frequência das locações, e a possibilidade de zonas específicas para hospedagem temporária são



medidas que permitem a convivência regulada entre turismo e vida urbana.

Esse entendimento também se fortaleceu com reflexões da Professora Hadassah Laís Santana, da Escola de Políticas Públicas e Governo da Fundação Getulio Vargas, cuja contribuição serviu para alinhar esta proposta aos princípios da eficiência fiscal e do interesse coletivo.

Importante destacar que o objetivo não é inviabilizar o pequeno anfitrião, mas sim estabelecer um marco legal que diferencie o uso ocasional e familiar da exploração comercial e massiva, garantindo isonomia concorrencial, arrecadação justa e previsibilidade. A regulamentação também cria incentivos à formalização e à transparência, protegendo tanto os moradores quanto os visitantes, além de dar às administrações públicas as ferramentas necessárias para fiscalizar e planejar o uso do solo urbano.

Por todos esses motivos, esta proposta legislativa é um passo essencial para compatibilizar inovação e inclusão urbana, promovendo uma ocupação mais justa, ordenada e segura das cidades.

Assim, conto com o apoio dos nobres pares para a aprovação deste importante projeto de lei.

Sala das Sessões, em 27 de agosto de 2025.



**Deputada Federal Laura Carneiro**

