



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Caroline De Toni – PL/SC

1

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.030, DE 2025

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.

Autora: Deputada JULIA ZANATTA

Relatora: Deputada CAROLINE DE TONI

I – RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 2.030, de 2025, objetiva disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada, quando realizada por meio de plataformas digitais, assegurando a observância dos princípios constitucionais da propriedade privada e da livre concorrência, ambos consagrados no Art. 5º, XXII, e no Art. 170, caput e incisos II e IV, da Constituição Federal.

A proposição estabelece normas gerais que conferem segurança jurídica às relações entre proprietários, locatários e empresas intermediadoras, afastando a caracterização da atividade como hospedagem comercial, nos termos do Código Civil e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações).

Ademais, o projeto resguarda a competência da União para editar normas gerais em matéria de Direito Civil (Art. 22, I, CF) – onde se insere a locação por temporada – e de Direito Urbanístico e Econômico (Art. 24, I, CF), bem como para estabelecer diretrizes nacionais de desenvolvimento urbano (Art.

Câmara dos Deputados - Anexo III - Gabinete 772 - CEP 70160-900 - Brasília/DF
Tel: (61) 3215-5772 - dep.carolinedetoni@camara.leg.br



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD253091610800>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Caroline de Toni

Apresentação: 04/09/2025 14:05:58.623 - CCJC
PRL 1 CCJC => PL 2030/2025

PRL n.1



* C D 2 5 3 0 9 1 6 1 0 8 0 0 *



21, XX), prevenindo a fragmentação normativa e assegurando uniformidade mínima no País, sem prejuízo da competência municipal para o adequado ordenamento territorial e para legislar sobre interesse local disposta no Art. 30, I e VIII, CF.

Trata-se de proposição de tramitação ordinária, distribuída a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, nos termos do art. 151, inciso III do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD, de apreciação conclusiva pelas comissões (Art. 24 II do RICD). Assim, passa-se ao exame de sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, de mérito (Art. 54 do RICD).

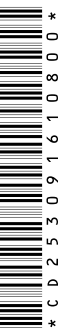
É o relatório.

II - VOTO DA RELATORA

No presente voto, avaliaram-se os critérios de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, com o propósito verificar o atendimento aos interesses da segurança jurídica, da proporcionalidade e da eficiência normativa e posteriormente avalia-se o mérito.

No que se refere à **constitucionalidade formal**, verifica-se que a matéria se insere no âmbito da competência legislativa da União. Isso porque o regime contratual da locação integra o campo do direito civil, competência privativa da União (art. 22, I, CF), ao passo que as normas gerais sobre atividade econômica e ordenamento urbano — por meio das quais se busca evitar a fragmentação normativa local — situam-se na competência legislativa concorrente prevista no art. 24 do texto constitucional, em especial no inciso I (direito econômico e urbanístico). Em face disso, não se identificam vícios de iniciativa quanto ao processamento legislativo da matéria.

No plano da **constitucionalidade material**, o projeto prestigia princípios constitucionais fundamentais, ao assegurar o direito de propriedade





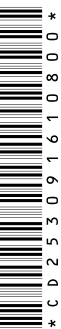
(Art. 5º, XXII, CF), garantindo ao proprietário a liberdade de fruir e dispor de seu bem; a livre iniciativa (Art. 170, caput, CF) e a livre concorrência (Art. 170, IV, CF), ao viabilizar a possibilidade de empreender e auferir renda mediante plataformas digitais; bem como a defesa do consumidor (Art. 5º, XXXII, e Art. 170, V, CF), na medida em que o regramento proporciona maior segurança jurídica às partes envolvidas na contratação.

Sob a ótica da **juridicidade**, a proposição coaduna-se com o ordenamento vigente. A Lei nº 8.245/1991 já prevê a locação por temporada (art. 48 e seguintes), sendo legítima a atuação legislativa no sentido de atualizar a disciplina diante das novas modalidades de intermediação digital.

O projeto não cria conflito hierárquico com normas superiores, tampouco inova em campo de reserva constitucional indevida. Ao contrário, observa os princípios da segurança jurídica (Art. 5º, XXXVI, CF) e da função social da propriedade (Art. 5º, XXIII, CF), ao assegurar que o exercício do direito individual seja compatível com interesses coletivos relevantes.

Em relação à **técnica legislativa** a proposição obedece às exigências de clareza, precisão e ordem lógica, nos termos do art. 11 da Lei Complementar nº 95/1998, que dispõe sobre a elaboração, redação e alteração de leis. O texto apresenta articulação adequada, sem impropriedades de linguagem, repetições ou lacunas normativas, e integra-se harmonicamente ao sistema jurídico.

No mérito, a proposta revela-se não apenas conveniente, mas essencial diante da realidade econômica contemporânea. A locação de imóveis por temporada, impulsionada por plataformas digitais, consolidou-se como um importante vetor de geração de renda, dinamização do turismo e inclusão de proprietários no mercado formal.





Dados recentes¹ indicam que o Brasil possui cerca de 619.449 imóveis ativos em plataformas como o Airbnb, com gastos dos hóspedes estimados em R\$ 5,2 bilhões e 115.000 empregos diretos gerados.

Em 2023, a região Sudeste registrou mais de R\$ 7,5 bilhões em reservas, sendo São Paulo, Rio de Janeiro e Santa Catarina os principais polos².

Além disso, o crescimento do mercado é sólido: o turismo de curta duração global, avaliado em US\$ 109,76 bilhões em 2022, tem previsão de expansão anual de 11,2% até 2030, impulsionado pela popularização do trabalho remoto e pela busca por hospedagens flexíveis e autênticas³.

Internamente, plataformas especializadas reportam aumento de até 30% no número de imóveis listados, reflexo do interesse tanto de novos proprietários quanto de viajantes em busca de experiências diferenciadas⁴.

É notável que, apesar desse dinamismo, ainda persiste um vácuo regulatório, o que tem levado a disparidades locais, conforme os apresentados a seguir:

Em Caldas Novas (GO), por exemplo, vigorou a Lei Complementar 99/2017, impondo a exigência de inscrição como empresa, pagamento de ISS e subsunção da locação ao regime da Lei do Turismo — regras que se mostraram inconstitucionais e seguem sem efetiva aplicação⁵.

Em Goiânia, projeto semelhante tramitou mas foi arquivado pela Câmara Municipal em virtude de vícios formais, por tentar submeter à locação ao regime de serviços e tributar via ISS⁶.

¹ https://hostnjoy.com.br/blog/airbnb-2025?utm_source.

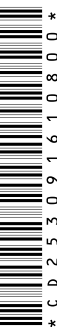
² <https://lucasdoriverde.portaldacidade.com/noticias/economia/panorama-do-aluguel-por-temporada-no-brasil-em-2024oportunidades-e-tendencias-2202>.

³ <https://brasilturis.com.br/2024/07/18/confira-os-panorama-do-aluguel-por-temporada-no-brasil-em-2024/>.

⁴ <https://acoligere.com.br/o-mercado/>.

⁵ <https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/comeca-regulamentacao-de-alugueis-de-curta-duracao-no-brasil-22312806>.

⁶ <https://www.revistahoteis.com.br/arquivado-projeto-de-lei-que-restringia-aluguel-por-temporada/>.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Gabinete da Deputada Caroline De Toni – PL/SC

5

No Rio de Janeiro, tramita o PL 107/2025, cuja proposta exige, entre outros obstáculos, alvará de funcionamento, licença sanitária, autorização condominial, exigência de cadastro de hóspedes e relatórios semestrais das plataformas — medidas vistas como excessivamente burocráticas e potencialmente inconstitucionais⁷.

Assim, o PL 2.030/2025, ao instituir normas gerais federais, promove justiça normativa, assegura previsibilidade e viabiliza o pleno exercício da livre iniciativa, conforme preconiza a Lei da Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019). Alinha-se ainda aos princípios da ordem econômica já consagrados no art. 170 da Constituição Federal, equilibrando a liberdade de empreender com o adequado espaço de atuação do Estado para salvaguardar o interesse público.

Ante o exposto, voto **pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.030, de 2025.**

É o voto.

Sala da Comissão, em ____/____/____.

Deputada CAROLINE DE TONI

Relatora

⁷ <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2025/03/rio-discute-criacao-de-regras-para-aluguel-de-imoveis-por-curta-duracao.shtml>.

