

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 78, DE 2025

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.

Autor: Deputado BACELAR

Relator: Deputado ÍCARO DE VALMIR

I - RELATÓRIO

Por força da alínea 'a', do inciso VII, do art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, chega a esta Comissão de Desenvolvimento Urbano, para análise de mérito, o Projeto de Lei Complementar nº 78, de 2025.

O texto pretende regular o aluguel de imóveis por temporada, quando intermediado por aplicativos. Para tanto, o Autor propõe alterar a Lei Geral do Turismo, para exigir licença para intermediação de hospedagem e a Lei nº 8.245, de 1991, que trata de locação de imóveis urbanos, para equiparar a locação por temporada usando aplicativos à locação por temporada já prevista, destinada a residência temporária do locatário, estabelecendo, contudo, regras adicionais para a modalidade tecnologicamente suportada. As regras incluem a exigência de autorização da convenção para o aluguel por temporada em condomínios e a possibilidade de diferenciação de taxa condominial para as unidades utilizadas para esse fim. Além disso, altera o



Estatuto da Cidade para inserir como diretriz geral da política urbana evitar a locação quando resultar em especulação imobiliária e para prever a possibilidade da prática de alíquotas de IPTU diferenciadas para imóveis utilizados para locação por temporada. Ajusta, ainda, a Lei nº 116, de 2003, para definir que o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza será devido no local da prestação quando se tratar de locação para temporada intermediada por aplicativo, e a Lei nº 7.713, de 1988, para definir regras para a cobrança de imposto de renda com relação ao aluguel por temporada intermediado por aplicativo.

Segundo o Autor, essas mudanças são necessárias para mitigar os efeitos negativos da expansão da popularidade da modalidade de aluguel por temporada intermediada por aplicativos. Entende que o fenômeno tem prejudicado a rede hoteleira, provocando perdas para o setor e consequente queda na arrecadação. Além disso, se preocupa com os impactos urbanísticos que essa tendência vem impondo às cidades, especialmente os ligados à infraestrutura urbana e à especulação imobiliária devida ao fenômeno da “turistificação”, uma espécie de gentrificação.

Após a avaliação desta Comissão de Desenvolvimento Urbano, a matéria terá o mérito apreciado pelas Comissões de Turismo, de Finanças e Tributação, que também examinará a adequação financeira e orçamentária, e de Constituição e Justiça e de Cidadania, que avaliará, adicionalmente, a constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa da proposta.

A matéria tramita em regime de prioridade e está sujeita à apreciação do Plenário.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei Complementar nº 78, de 2025, pretende regular a locação de imóveis por temporada quando intermediada por aplicativos, introduzindo uma série de restrições à atividade, inclusive



condicionando-a à autorização condominial, criando diferenciação tributária (como IPTU específico), impondo novos cadastros e permitindo que Municípios desestimulem o modelo por meio de zoneamento e taxação.

Embora reconheçamos a boa intenção do Autor em buscar respostas a desafios urbanos e regulatórios decorrentes da economia digital, entendemos que o texto proposto extrapola o necessário, resultando em onerosa e desproporcional intervenção estatal sobre uma atividade legítima, já prevista na Lei nº 8.245, de 1991 (Lei de Locações), e plenamente compatível com o ordenamento jurídico vigente.

A locação por temporada mediada por plataformas digitais é uma expressão moderna da livre iniciativa e da liberdade de contratar, princípios consagrados no art. 1º, IV, e art. 170 da Constituição Federal. Essa modalidade tem se mostrado um importante vetor de dinamização econômica, especialmente em cidades turísticas, gerando renda para famílias, microempreendedores e pequenos investidores, além de contribuir para a ocupação eficiente do espaço urbano.

A suposta concorrência desleal com o setor hoteleiro, frequentemente invocada como justificativa para a intervenção, não se sustenta empiricamente. Estudos de mercado indicam que as plataformas de locação por temporada atendem a públicos distintos — famílias, turistas independentes e viajantes de longa estada — e expandem a base de consumidores do turismo, em vez de reduzi-la. Ademais, o setor hoteleiro é regido por normas próprias, voltadas a empreendimentos empresariais, enquanto a locação por temporada tem natureza civil e não empresarial, não podendo ser tratada como prestação de serviço hoteleiro.

Do ponto de vista urbanístico, o projeto também incorre em generalizações que merecem cautela. O fenômeno da chamada “turistificação” ocorre em contextos muito específicos e não pode ser combatido por meio de proibições generalizadas que impactam milhões de proprietários e locatários em todo o País. O ordenamento já oferece instrumentos eficazes — como o



plano diretor municipal, o zoneamento urbano e a gestão condominial privada — para lidar com os efeitos locais da atividade.

A imposição de cadastro obrigatório junto ao Ministério do Turismo, autorização expressa da convenção de condomínio e possibilidade de tributação diferenciada representam barreiras que afrontam o princípio da proporcionalidade e criam insegurança jurídica, sem demonstrar benefícios concretos à coletividade. Além disso, a diferenciação tributária com base na destinação do imóvel afronta o princípio da isonomia tributária (art. 150, II, CF) e pode ser questionada judicialmente.

Em síntese, o projeto incorre em excessiva intervenção estatal em uma atividade privada lícita, criando distorções no mercado e desestimulando a inovação. O Estado deve buscar equilíbrio regulatório, garantindo segurança e convivência harmônica entre as diversas formas de hospedagem, sem inviabilizar modelos econômicos emergentes que ampliam o acesso à moradia temporária e fomentam o turismo descentralizado.

Por essas razões, voto pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº 78, de 2025.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado **ÍCARO DE VALMIR**
Relator

