

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026
(Da Sra. Deputada Federal LAURA CARNEIRO)

Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato) e a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008 (Lei Geral do Turismo), para estabelecer que locação por curta temporada, realizada por meio de plataformas digitais, é regulada pela Lei do Inquilinato e não se subordina à Lei Geral do Turismo.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A atividade de aluguel de imóveis por curta temporada, realizada por meio de plataformas digitais, é regulada pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e não se subordina à Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.

Art. 2º O art. 48 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, inclusive por meio de plataformas digitais, esteja ou não mobiliado o imóvel.

§ 1º No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

§ 2º A locação para temporada em condomínios edilícios, inclusive a realizada por meio de plataformas digitais, somente será vedada se houver proibição expressa de tal atividade na convenção do condomínio.” (NR)



Art. 3º O art. 21 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, passa a vigorar acrescido do seguinte parágrafo 6º:

“Art. 21.....

.....

.

§ 6º Não são considerados meios de hospedagem e não se subordinam ao disposto nesta Lei as locações por curta temporada, como as realizadas por meio de plataformas digitais.” (NR)

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

De acordo com a Constituição Federal,

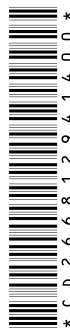
Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho.

Desde a chegada ao país de grandes plataformas de aluguel por temporada, como Airbnb, tem surgido o debate público acerca da regulamentação do serviço, o que cabe à União fazer, por serem normas de direito civil, podendo os Municípios suplementar a legislação federal e estadual no que couber, tratando-se da matéria de interesse local.

Ao conceber essa regulamentação, devemos ter claro que a Constituição Federal garante, no caput e no inciso XXII do art. 5º, direito à propriedade, bem como estabelece, art. 170, que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, observará o princípio da propriedade privada. Nesse sentido, a Lei de Liberdade Econômica (Lei Federal nº 13.874 de 2019) assim prevê:

Art. 1º Fica instituída a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, que estabelece normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e disposições sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador, nos termos do inciso IV do caput do art. 1º, do



parágrafo único do art. 170 e do caput do art. 174 da Constituição Federal.

§ 1º O disposto nesta Lei será observado na aplicação e na interpretação do **direito civil**, empresarial, econômico, urbanístico e do trabalho nas relações jurídicas que se encontrem no seu âmbito de aplicação e na ordenação pública, inclusive sobre exercício das profissões, comércio, juntas comerciais, registros públicos, trânsito, transporte e proteção ao meio ambiente.

§ 2º **Interpretam-se em favor da liberdade econômica**, da boa-fé e do respeito aos contratos, aos investimentos e à **propriedade todas as normas de ordenação pública sobre atividades econômicas privadas**.

.....
.

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal:

I - desenvolver atividade econômica de baixo risco, para a qual se valha exclusivamente de propriedade privada própria ou de terceiros consensuais, sem a necessidade de quaisquer atos públicos de liberação da atividade econômica;

II - desenvolver atividade econômica em qualquer horário ou dia da semana, inclusive feriados, **sem que para isso esteja sujeita a cobranças ou encargos adicionais**, observadas:

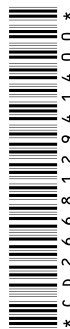
a) as normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público;

b) **as restrições advindas de contrato, de regulamento condominial** ou de outro negócio jurídico, bem como as decorrentes das normas de direito real, incluídas as de direito de vizinhança; e

c) a legislação trabalhista.

(Grifos nossos)

Partindo desses princípios constitucionais e legais de liberdade econômica e direito à propriedade, apresentamos este projeto de lei de regulamentação de aluguel de curta temporada por meio de plataformas digitais. É notório que tramitam, em várias casas legislativas municipais do País, bem como nesta Câmara dos Deputados, projetos de lei tratando da



matéria. Ao mesmo tempo, existe um amplo debate jurídico, que se traduz também em decisões judiciais divergentes, se a atividade de aluguel de curta temporada se submete à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) ou à Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008).

Vários projetos de lei municipais, notadamente o PL nº 372/2025, apresentado na Câmara dos Vereadores da Cidade do Rio de Janeiro, estabelecem que o aluguel por temporada deve ser regulado pela Lei Geral do Turismo, pois configura serviço de hospedagem, o que implica também a incidência do ISS (item 9 da lista anexa da LC 116/2003). Essa tese foi adotada pelo TJRJ em julgamento recente. De acordo com a Agência CNM de Notícias¹, em 2025

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ-RJ) reconheceu, em decisão unânime da 8ª Câmara de Direito Público, que os proprietários de imóveis ofertados na plataforma Airbnb prestam serviço de hospedagem. Por isso, as operações intermediadas pelo aplicativo estão sujeitas à incidência do Imposto Sobre Serviços (ISS). [...] Na análise do recurso, a relatora, desembargadora Margaret de Olívaes Valle dos Santos, entendeu que a atividade dos proprietários dos imóveis não se trata [sic] de mera locação por temporada, mas sim de prestação de serviço de hospedagem, conforme definido na lista de serviços da Lei Complementar 116/2003. A magistrada também destacou que a plataforma exerce papel ativo na intermediação dessas hospedagens, o que justifica sua responsabilização como substituta tributária, nos termos da legislação municipal.

Essa tese é defendida pelos poderes municipais, que almejam aumentar a sua arrecadação de ISS e desejam estabelecer regulação maior sobre as plataformas, criando cadastro municipal e instituindo obrigações tributárias acessórias – em última instância, para aumentar a carga tributária sobre os participantes do mercado em questão. Do lado oposto, essa posição é criticada pelas plataformas de aluguel e pelos proprietários, que passarão a dever mais impostos e terão que cumprir com maiores exigências burocráticas, muitas vezes inviabilizando o negócio.

¹ <https://cnm.org.br/comunicacao/noticias/tj-rj-imoveis-anunciados-no-airbnb-prestam-servico-de-hospedagem-e-admite-cobranca-de-iss-pelos-municipios>



No entanto, o entendimento majoritário no debate jurídico atualmente é de que a atividade de aluguel por temporada não se configura como prestação de serviço de hospedagem, mas sim, é regulada pela Lei do Inquilinato. Essa tese é defendida inclusive pelas plataformas de aluguel por temporada e é mais favorável à liberdade econômica e ao desenvolvimento de um bom ambiente de negócios no País. Assim,

Um acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (processo nº 1009601-48.2016.8.26.0100) destaca que condomínios não podem impedir anfitriões do Airbnb de alugarem seus imóveis sob o fundamento de que seriam locações tipo hotelaria, visto que esta locação tem natureza residencial e não se confunde com serviços hoteleiros.

“O fim comercial estaria configurado caso o locatário passasse a desenvolver atividade comercial no local, tal como um escritório, um ponto de vendas, uma loja, etc. Não sendo esse o caso, o fim residencial não se altera pelo fato de mais de um locatário utilizar da mesmíssima forma o local caso fosse ocupado por um único locatário”, diz o desembargador Hugo Crepaldi.

A locação é a disponibilização de um espaço para uso e não envolve a prestação de serviços de hospedagem. Já a atividade realizada por meios de hospedagem combina a prestação de serviços de alojamento e outros serviços acessórios como: serviços de copa, arrumação, recepção e outros. Além disso, os preços são tabelados e há inspeções constantes de funcionários.

É a existência desses serviços acessórios que enquadra um empreendimento na categoria hoteleira, como exige a Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008), destacam os advogados Marcos Prado e Vicente Coni Junior, sócios do Cescon Barrieu. “Não faz parte do escopo oferecido aos usuários da plataforma a entrega de serviços acessórios e obrigatórios de hospedagem”, explicam Prado e Coni Junior. [...]

Para além das regulações distintas, o Código Civil e a Constituição Federal garantem ao proprietário que ele possa alugar seu imóvel, o que inclui a locação utilizando-se da plataforma Airbnb, como decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (Processo nº 5165508-71.2018.8.13.0024).

“É ilícita a proibição da locação do imóvel de forma temporária, por privar o condômino do regular exercício de direito de



propriedade”, diz o acórdão relatado pela desembargadora Evangelina Castilho Duarte, em maio de 2021.²

Por sua vez, o entendimento do STJ, em decisão no REsp nº 1819075/RS (2019/0060633-3), tomada por maioria dos votos, válida apenas para as partes do processo em questão, é de que caso a convenção do condomínio preveja a destinação residencial das unidades, os proprietários não poderão alugar seus imóveis por meio de plataformas digitais como o Airbnb. No entanto, a convenção do condomínio pode autorizar a utilização das unidades nessa modalidade de aluguel. Para o STJ, o aluguel por plataforma não se enquadra nem na Lei Geral do Turismo nem na Lei do Inquilinato, mas sim, configura um contrato atípico:

Para o colegiado, o sistema de reserva de imóveis pela plataforma digital é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem – distinto da locação por temporada e da hospedagem oferecida por empreendimentos hoteleiros, que possuem regulamentações específicas. [...]

No campo normativo, [o ministro do STJ] Raul Araújo lembrou que a Lei de Locações considera aluguel para temporada aquele destinado à residência temporária do locatário, por prazo não superior a 90 dias. A legislação, segundo o ministro, não trata da hipótese de oferta de imóveis com alta rotatividade nem da possibilidade de divisão de uma mesma unidade entre pessoas sem vínculo – como ocorreu no caso dos autos.

Por outro lado, o magistrado apontou que as atividades realizadas por meio de plataformas como o Airbnb não possuem o modelo de negócio, nem a estrutura ou o profissionalismo suficientes para serem enquadradas na Lei 11.771/2008 (Política Nacional de Turismo), embora as características desse tipo de locação lembrem um contrato de hospedagem na modalidade atípica.

“Tem-se um contrato atípico de hospedagem, expressando uma nova modalidade, singela e inovadora, de hospedagem de pessoas sem vínculo entre si, em ambientes físicos de padrão residencial e de precário fracionamento para utilização privativa, de limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo por proprietário ou possuidor do imóvel, sendo

²

<https://www.jota.info/coberturas-especiais/aluguel-por-temporada/locacao-por-temporada-nao-configura-prestacao-de-servico-turistico>



a atividade comumente anunciada e contratada por meio de plataformas digitais variadas", explicou o ministro.³

O principal objetivo com o qual apresentamos o presente projeto de lei é resolver este imbróglio jurídico e aumentar a segurança jurídica dos contratos no Brasil, melhorando o ambiente de negócios em nosso país. Neste projeto, estabelecemos claramente que a atividade de aluguel por temporada, inclusive via plataformas digitais, se submete à Lei do Inquilinato e não à Lei Geral do Turismo.

Assim, externa-se a vontade do legislador de estabelecer parâmetros claros para o Judiciário para a apreciação dos casos em questão, dado que hoje tais parâmetros inexistem, o que resulta em decisões judiciais divergentes, gerando insegurança jurídica para os participantes do mercado.

No desenho deste projeto de lei, optamos pelo equilíbrio entre o princípio da livre iniciativa e o respeito às convenções condominiais, fixando que é livre a atividade de aluguel por temporada via plataformas digitais, exceto quando há oposição da maioria qualificada dos condôminos, devidamente registrada na convenção do condomínio, ou seja, uma proibição expressa de tal atividade. Acreditamos que este projeto vai garantir o desenvolvimento econômico do país, especialmente no setor turístico, e propiciar maior segurança jurídica aos participantes do mercado de aluguéis de curta temporada.

Considerando o exposto, pedimos o apoio aos nobres pares para a aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em 13 de março de 2026.



³ <https://www.stj.jus.br/sites/portaip/Paginas/Comunicacao/Noticias/20042021-Condominios-residenciais-podem-impedir-uso-de-imoveis-para-locacao-pelo-Airbnb--decide-Quarta-Turma.aspx#:~:text=%E2%80%8B%E2%80%8Bpor,plataformas%20digitais%20como%20o%20Airbnb>



Deputada Federal LAURA CARNEIRO

8

Apresentação: 13/03/2026 10:25:52.640 - Mesa

PL n.1153/2026



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD266812941400>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Laura Carneiro

