

Socorro, 11 de julho de

À

Câmara Municipal de Vereadores da Estancia de Socorro

A/C: Excelentíssimo(a) Senhor(a) Presidente Tiago Minozzi de Faria

Assunto: Solicitação de Criação de Lei Municipal para Regulamentação de Aluguéis de Imóveis por Plataformas

Prezado Senhor Presidente,

O Conselho Municipal de Turismo de Socorro (COMTUR), por meio de sua presidência, vem respeitosamente solicitar o apoio desta Colenda Casa Legislativa para a criação de uma lei municipal que regulamente a atividade de aluguel de imóveis residenciais, chácaras e quais outros, para fins turísticos por meio de plataformas digitais, como Airbnb, Booking.com, entre outras.

Tal regulamentação é necessária para garantir maior equilíbrio entre os diferentes modelos de hospedagem praticados no município, assegurar a legalidade e a segurança das operações, promover justiça tributária, além de preservar a qualidade da experiência turística em nossa cidade.

Como é de conhecimento desta Casa, o turismo é uma das principais atividades econômicas do município, sendo fundamental que o crescimento dessa atividade ocorra de forma ordenada, sustentável e com respeito à legislação vigente. A ausência de regulamentação específica tem gerado impactos como concorrência desleal com meios de hospedagem legalmente estabelecidos, evasão fiscal e riscos à segurança de turistas e moradores.

Assim, o COMTUR propõe a abertura de diálogo com esta Câmara Municipal, com vistas à elaboração participativa de um projeto de lei que estabeleça critérios mínimos de funcionamento, cadastro obrigatório dos imóveis ofertados nessas plataformas, exigência de alvarás e recolhimento de tributos, em consonância com as boas práticas já adotadas em outros municípios turísticos.

As cidades de Serra Negra e Águas de Lindóia estão propondo que Socorro institua concomitantemente a mesma lei, dando uniformidade regional a ação, pois esses municípios também estão tendo o mesmo tipo de problema com essas plataformas.

Colocamo-nos à disposição para contribuir tecnicamente com sugestões, dados e experiências de outros destinos turísticos que já avançaram neste tema, e reforçamos nossa intenção de construir, em conjunto, uma legislação que fortaleça o turismo de forma justa, responsável e legal em Socorro.

Em anexo, segue a proposição de Lei que está sendo discutido no Município de Águas de Lindóia.





Socorro, 11 de julho de

Certa de contarmos com o apoio dos nobres vereadores e vereadoras, renovamos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente



JAQUELINE MARIANE PAULA FRANCO  
Data: 11/07/2025 10:04:21-0300  
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

Jaqueleine Mariane Paula Franco  
**Presidente do COMTUR - Biênio**  
**2024/2025**



Conselho Municipal de Turismo – COMTUR  
Rodovia Pompeu Conti, nº 3.210 - Bairro do  
Salto

## **PROJETO DE LEI MUNICIPAL**

### **EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS**

Um sistema legal que não proporcione à sociedade o reconhecimento e a realização dos direitos, ameaçados ou violados, que têm cada um dos jurisdicionados, não se harmoniza com as garantias constitucionais de um Estado Democrático de Direito.

Sendo ineficiente o sistema, todo o ordenamento jurídico passa a carecer de real efetividade. De fato, a ausência de normas de direito material transformam o direito em pura ilusão, sem a garantia de sua correlata realização.

No Brasil, não há regulamentação ou medidas administrativas específicas editadas pelas Administrações Tributárias para as plataformas de oferta de imóveis mediante o pagamento de diárias.

O Airbnb e algumas plataformas vêm recolhendo IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), contribuições sociais como PIS/Cofins e ISSQN (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza) pela intermediação das unidades para hóspedes em sua plataforma.

O imposto municipal (ISSQN) tem sido pago apenas pelos serviços de intermediação, e sempre a favor do município de São Paulo, onde se situa o seu único estabelecimento formal no país.

Portanto, não há recolhimento de tributos federais e tampouco do ISSQN pelos serviços de hospedagem oferecidos pelas plataformas, assim como não há indicadores de que os proprietários e anfitriões vêm recolhendo o imposto de renda da pessoa física ou jurídica em razão dos rendimentos auferidos com a venda de diárias de seus imóveis pelas plataformas.

Exemplificativamente, o sítio eletrônico “inside.Airbnb” apresenta números detalhados dos imóveis ofertados pela empresa em diversas cidades do mundo e, em relação ao Brasil, constam apenas os dados da cidade do Rio de Janeiro, permitindo a verificação do faturamento das operações totais e, por consequência, das perdas ou do potencial de arrecadação do ISSQN pela municipalidade carioca.

## **DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS**

"Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; (...)

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios (...)

III - função social da propriedade;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (...)

2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei. (...)

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores."

## COMPETÊNCIA MUNICIPAL PARA REGULAMENTAÇÃO URBANÍSTICA – PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS RELEVANTES

Art. 30, I – Competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local.

Art. 30, III - Instituir e arrecadar os tributos de sua competência.

Art. 30, VIII – Competência municipal para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

### MOTIVAÇÃO - Dispor sobre as ocupações dos imóveis urbanos e rurais e os procedimentos a elas pertinentes.

Os efeitos não decorrem apenas da inovação, facilidade de acesso de ofertantes (anfitriões) e de hóspedes, simplificação de ofertas e agilidade de pagamentos. A maior vantagem proporcionada por essas plataformas advém de uma indefinição jurídica e operacional das atividades das plataformas, permitindo que elas se esgueirem entre as regras regulatórias e tributárias atualmente vigentes e aplicáveis a operações similares, próximas ou congêneres.

O principal subterfúgio antirregulatório das plataformas é a adoção da roupagem jurídica de “locação por temporada” (ou *short-rentals*). Esse enquadramento evitaria a caracterização de suas atividades como “serviços de hospedagem”, sujeitos a diversas regras ordenadoras e tributárias.

As plataformas admitem que realizam apenas a prestação de serviços de intermediação ou de agenciamento das “locações de curto prazo” em favor de hóspedes, e que elas seriam celebradas diretamente entre os pagantes e os proprietários dos imóveis — ou anfitriões (“*hostess*”).

#### **Impacto nos aluguéis**

Como ressaltado em análise anterior, há nítida atração de investimentos da construção civil para novos empreendimentos imobiliários destinados à futura oferta das respectivas unidades em plataformas tipo Airbnb, impulsionando o velho rentismo patrimonialista. Este movimento de mercado não só reduz ofertas de imóveis para locações residenciais de longo prazo, mas também desvia investimentos para a construção de novas moradias, causado aumento significativo nos aluguéis residenciais, sobretudo em cidades turísticas.

O tema é relevante a ponto do Airbnb apresentar no seu sítio “*inside.airbnb*”, um quadro comparativo entre os períodos de ocupação dos imóveis oferecidos nas plataformas, destacando os que, pelo número de

diárias contratadas por ano, não estão servindo de moradia para residentes permanentes, sejam os proprietários ou locatários de longo prazo.

Com efeito, mais da metade dos imóveis das plataformas está realmente dedicada integralmente à oferta permanente para hóspedes eventuais, reduzindo significativamente a oferta imobiliária para moradia permanente, com evidente impacto sobre o preço dos aluguéis residenciais.

Conflitos nos condomínios residenciais, prévia autorização, caráter comercial, contrato atípico e jurisprudência do STJ.

Outro efeito colateral desse novo modelo de negócio vem emergindo dos conflitos entre a frequência de hóspedes do Airbnb e similares, e os moradores de condomínios residenciais, com reclamações de violação da ambiência, segurança, moralidade e tranquilidade.

Já chegou ao Poder Judiciário a discussão sobre a possibilidade da destinação de imóvel situado em condomínio residencial para estadia de terceiros, mediante contratação de diárias nas plataformas digitais ou similares.

As principais decisões sobre o tema são do Superior Tribunal de Justiça, afirmando que a atividade tem caráter comercial, diverso do escopo residencial, de modo que os respectivos condomínios podem exigir prévia autorização para tais destinações.

A corte editou dois acórdãos extensos, posteriormente reiterados em dezenas de decisões monocráticas, já contando com duas decisões que encaminham a reiterada controvérsia e a reafirmação da jurisprudência para o julgamento de recurso em caráter repetitivo.

Como se verifica nas *rationes decidendi* dos julgados, o STJ define a relação estabelecida entre o hóspede e a plataforma como um “contrato atípico de hospedagem”, afastando cabalmente a tese da “locação por temporada”.

**Acórdão da 4<sup>a</sup> Turma do STJ no REsp 1.819.075. Excerto do VOTO VENCEDOR do Ministro Raul Araújo (...)** “*Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).’*

Acórdão da 3<sup>a</sup> Turma no AgInt no AREsp 2175092 / SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti. Trecho da Ementa: “5. Além disso, [o STJ] possui entendimento no sentido de que o sistema de reserva de imóveis por meio de plataformas digitais do tipo “Airbnb” é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada, e, por isso, não poderia ser abarcado pela finalidade residencial disposta em Convenção condominial”.

AREsp 1479157; REsp 1920116; AREsp 1907864; AREsp 1550568; REsp 1960806; Resp 1896710; AREsp 1958829; REsp 1933270; AREsp 1997646; REsp 1952188; REsp 1957706; REsp 2055708; AREsp 2296042; AREsp 2402667; AREsp 2487300; REsp 2126656 e REsp 2128832 nestes dois últimos o Relator Min. Rogerio Schietti Cruz “determinou que o recurso seja admitido como representativo da controvérsia na origem, com a proposta de reafirmação do entendimento estabelecido pelas Turmas integrantes da Segunda Seção.”

## REGULAÇÃO

No campo da regulação, as questões e problemas da informalidade das atividades das hospedagens por meio das plataformas são igualmente relevantes.

### **Plataformas de Aluguel de Temporada Operam sem Regras**

A expansão descontrolada de plataformas como Airbnb, Vrbo e Booking.com tem causado grande preocupação no setor hoteleiro brasileiro. Enquanto hotéis são rigidamente fiscalizados e cumprem uma série de exigências legais, esses aplicativos operam sem regulamentação clara, sem fiscalização eficiente e sem o pagamento de impostos compatíveis com a atividade de hospedagem.

### **Impacto no Setor Hoteleiro**

Para o Sindicato de Hotéis de São Paulo (SindHotéis-SP), essa desigualdade prejudica diretamente os estabelecimentos hoteleiros e expõe turistas e moradores a riscos. O presidente do sindicato, Wilson Pinto – Presidente da Confederação Nacional de Turismo CNTur, destaca que o problema vai além da concorrência desleal, afetando toda a economia do turismo no país.

“Os hotéis pagam impostos, seguem regras sanitárias e de segurança, geram empregos formais e movimentam a economia local. Enquanto isso, essas plataformas atuam sem qualquer tipo de regulação, permitindo que

*qualquer pessoa alugue um imóvel sem fiscalização, sem controle e sem contribuir para o país. Isso precisa mudar*", afirma Pinto.

---

### **Falta de Transparência e Riscos para Turistas**

Diferente dos hotéis, onde a localização do estabelecimento é conhecida e há um controle rigoroso de hóspedes, nas plataformas de aluguel de temporada o endereço exato do imóvel só é revelado após a reserva. Isso cria uma série de problemas:

- O turista não sabe exatamente onde ficará hospedado;
- Não pode avaliar com precisão a segurança da região;
- Muitas vezes é surpreendido ao chegar ao local.

Além disso, **não há um cadastro obrigatório de hóspedes e locadores**, o que compromete a segurança. Nos hotéis, todos os hóspedes são identificados e cadastrados conforme a legislação, enquanto nas plataformas digitais qualquer pessoa pode alugar um imóvel sem sequer apresentar documentos antes da estadia.

### **Casos Reais de Problemas**

Casos recentes demonstram os riscos desse modelo:

- **Uberlândia (MG)**: Uma quadrilha utilizou imóveis alugados via Airbnb para furtar móveis e eletrônicos de condomínios.
- **São Paulo (SP)**: Criminosos se hospedaram por meio da plataforma para observar a rotina dos moradores e planejar invasões.

*"Quando um hóspede entra em um hotel, há um registro formal. Se houver qualquer problema, há rastreamento. Já nessas plataformas, o anonimato impera, criando um ambiente propício para crimes e irregularidades"*, alerta Pinto.

---

### **Impacto nos Condomínios e na Segurança Pública**

A falta de regras também gera sérios problemas para os condomínios residenciais. O entra e sai constante de hóspedes desconhecidos compromete a segurança dos moradores, além de causar:

- Excesso de ruído;
- Festas irregulares;
- Uso indevido de áreas comuns.

Muitos condomínios proíbem o aluguel de curta duração, mas os **locadores ignoram essas regras**, criando conflitos com os demais moradores e síndicos. Sem uma regulamentação clara, a desordem só aumenta.

*"Os moradores acabam sendo forçados a conviver com desconhecidos dentro de seus próprios prédios. Sem um controle eficiente, os condomínios perdem autonomia sobre quem pode ou não circular nos edifícios. Isso compromete a segurança de todos"*, ressalta o diretor do SindHotéis-SP, Ivan Baldini.

---

### **Concorrência Desleal e Ausência de Tributação**

O maior problema, segundo o sindicato, é a **desigualdade na tributação**. Enquanto hotéis pagam **ISS**, cumprem normas sanitárias e seguem legislações trabalhistas rigorosas, os imóveis oferecidos nas plataformas digitais **não pagam os mesmos impostos e não se submetem às mesmas regras**.

*“Os hotéis têm custos elevados para manter seus serviços em conformidade com a lei. Já esses aplicativos permitem que qualquer imóvel seja alugado sem recolhimento de impostos adequados. Como competir com isso? Essa situação precisa ser corrigida urgentemente”, afirma Baldini.*

Além disso, **não há transparência sobre os pagamentos realizados nas plataformas**. Diferente dos hotéis, que têm um sistema claro de tributação, **não se sabe exatamente como os pagamentos são processados e se há recolhimento adequado de impostos**.

*“Os hotéis estão sujeitos a fiscalização permanente, enquanto os aluguéis por temporada operam em um vácuo regulatório. Se queremos um turismo forte e sustentável, precisamos garantir que todos joguem sob as mesmas regras”, completa Baldini.*

---

### O Que o Setor Hoteleiro Defende

Para equilibrar o mercado e garantir maior segurança, o **SindHotéis-SP** defende a implementação de **regras claras** para plataformas de aluguel por temporada, incluindo:

**Cadastro obrigatório de imóveis e locadores**, com identificação clara do responsável pelo imóvel e sua localização exata.

**Obrigação de recolhimento de impostos compatíveis com o setor hoteleiro**, garantindo equidade tributária.

**Registro de hóspedes com documentação oficial**, assegurando maior segurança e controle sobre quem se hospeda.

**Fiscalização ativa para evitar o uso irregular de imóveis**, especialmente em condomínios onde essa prática não é permitida.

A ausência de regras claras prejudica a arrecadação de impostos, enfraquece a segurança pública e coloca os hotéis em uma posição de desvantagem frente a um modelo de negócio que opera sem as mesmas obrigações legais.

O setor hoteleiro **não é contra a modernização do turismo**, mas exige justiça e equilíbrio regulatório.

*“O que defendemos não é o fim do aluguel por temporada, mas sim a sua regulamentação. Não podemos permitir que uma atividade econômica cresça sem responsabilidade, sem transparência e sem contribuir para o desenvolvimento do setor. O turismo brasileiro precisa de regras claras para que todos possam atuar de forma justa”, conclui Baldini.*

Com o crescimento do turismo no Brasil, a necessidade de uma regulamentação eficiente para essas plataformas é urgente. O setor hoteleiro, que há décadas cumpre regras e gera empregos, não pode ser penalizado pela falta de fiscalização e pelo favorecimento de um modelo informal que não contribui para o país.

A regulamentação das plataformas de aluguel de temporada não significa o fim desse modelo de negócios, mas sim a criação de um ambiente mais justo, seguro e transparente para todos os envolvidos.

A primeira e mais básica obrigação não cumprida pelas plataformas e respectivos anfitriões diz respeito ao cadastro de hóspedes no Sistema Nacional de Registro de Hóspedes (SNRHos), conforme exigido pelas Leis nº 11.771/2008 e Decreto 7.381/2010.

Esse cadastro permite a comunicação tempestiva de informações aos órgãos de segurança pública e de proteção à infância e adolescência, entre outros, prevenindo a utilização desses imóveis para a prática de ilegalidades, tais como: esconderijo de criminosos e foragidos da Justiça nacional e internacional, prática de pedofilia, tráfico de drogas, realização de jogos ilegais e de outras atividades criminosas ou ilícitas.

É de relevância citar o *caput* do artigo 83 do Estatuto da Criança e do Adolescente, Lei nº 8.069, de 13 de Julho de 1990, prevista na Constituição Federal de 1988, no *caput* do artigo 227 :

Art. 227. É dever da família, da sociedade e do Estado assegurar à criança e ao adolescente, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária, além de colocá-los a salvo de toda forma de negligência, discriminação, exploração, violência, crueldade e opressão. (Destaque Pertinente)

Art. 83. Nenhuma criança ou adolescente menor de 16 (dezesseis) anos poderá viajar para fora da comarca onde reside desacompanhado dos pais ou dos responsáveis sem expressa autorização judicial. (Redação dada pela Lei nº 13.812, de 2019)

Nos Hotéis de Águas de Lindóia, SÃO PLENAMENTE CUMPRIDAS AS NORMATIZAÇÕES REGULADAS PELAS DISPOSIÇÕES ACIMA.

Nas plataformas digitais NÃO HÁ REGULAÇÃO OU FISCALIZAÇÃO A RESPEITO, INCORRENDO INEXORAVELMENTE À PUNIÇÃO NOS TERMOS DO CONTIDO NO § 4º DO ARTIGO 227 DA CF.

§ 4º - A lei punirá severamente o abuso, a violência e a exploração sexual da criança e do adolescente.

As plataformas também não-cumprem outras normas administrativas relevantes, como a obtenção de alvará de localização e estabelecimento da atividade — ainda que por meio de autodeclaração permitida pelas leis locais de liberdade econômica —, pagamento contribuição ao Ecad pela reprodução de música em ambientes fechados, pagamento de contas de água nas modalidades tarifárias comerciais, entre outras.

Não há também inscrição no Cadastur, nos termos da Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo, apesar de o Airbnb informar curiosamente que suas atividades podem se enquadrar no regime do Perse (Programa Emergencial de Retomada do Setor de Entretenimento — Lei nº 14.148/2021).

Todas essas exigências acima pontuadas, além de outras decorrentes de leis estaduais e municipais são cumpridas pelos meios de hospedagem tradicionais, o que acentua a concorrência desleal das plataformas de vendas de estadias mediante o pagamento de diárias, agravando ainda mais a desigualdade decorrente das vantagens tributárias que lhes favorecem até agora no Brasil.

A informalidade e a insujeição dessas plataformas às normas ordenadoras locais, estaduais ou federais obriga maior diante da dos riscos de terrorismo e criminalidade que podem colocar em risco pessoas, instituições e a própria realização de grandes eventos nas cidades brasileiras, especialmente encontros políticos e empresariais internacionais (como o G-20), num mundo em que proliferam conflitos, terrorismo e guerras.

## EM SÍNTESE

Apesar da demora do Brasil em definir critérios regulatórios e tributários para as atividades das plataformas do tipo Airbnb, pode-se afirmar que hoje não há mais dúvidas sobre o caráter jurídico das ofertas de imóveis mediante o pagamento de diárias, sendo caracterizadas inequivocamente como serviços de hospedagem, a despeito da realização de outros serviços prévios, com natureza de agenciamento ou intermediação.

Essas atividades também estão disciplinadas na regulamentação da reforma tributária do consumo (Emenda Constitucional 132/2023), conforme projeto de Lei Complementar em tramitação no Congresso Nacional. Nele, há clara determinação de aplicação do regime tributário específico dos hotéis para as “contratações com menos de 90 dias” (artigos 237 e 276, II), devendo a regra valer como critério de incidência e de interpretação não só para os futuros tributos (CBS e IBS), mas também para os atuais, como ISSQN e PIS/Cofins.

A solução para a operacionalização da cobrança tributária é fácil, já tendo sido proposto no âmbito da ABRASF (Associação Brasileira das Secretarias de Finanças das Capitais) um modelo de declaração

simplificada para as plataformas (altamente automatizadas) e para os proprietários dos imóveis ou anfitriões, que poderá facilitar o seu cumprimento e a atuação das autoridades fiscais das devidas obrigações tributárias e administrativas.

Diante de tudo isso é preciso sublinhar a necessidade de prefeituras, governos estaduais e federal exigirem imediatamente das plataformas, dos anfitriões e dos proprietários de imóveis destinados à hospedagem (mediante o pagamento de diárias), o devido pagamento dos tributos incidentes sobre essas atividades, bem como o preciso cumprimento das regras ordenadoras aplicáveis aos hotéis e demais meios de hospedagem, especialmente as de proteção da infância e juventude, e de segurança pública.

## **PROPOSTA DE PROJETO DE LEI**

### **CONSIDERAÇÕES :**

OBSERVAÇÃO 1 - A PRESENTE PROPOSTA TEM BASE NA PL ORIGINÁRIA DA CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO, ONDE AS DISCUSSÕES ESTÃO MAIS ADIANTADAS NO PAÍS, COM AS DEVIDAS ADEQUAÇÕES.

OBSERVAÇÃO 2 - DEVIDO À CITADA INICIAÇÃO, NÃO HÁ ANÁLISE PELO PODER JUDICIÁRIO, POIS SEM JUSTIFICATIVA PARA A PERTINENTE PROVOCAÇÃO DE INTERESSADOS.

OBSERVAÇÃO 3 - JÁ HÁ INICIATIVAS DE PRÉDIOS CONDOMINIAIS CONTESTANDO ALUGUÉIS POR APLICATIVOS. A JURISPRUDÊNCIA CAMINHA NO SENTIDO DE QUE A SOLUÇÃO ESTÁ NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO OU POR ASSEMBLÉIA DOS CONDÔMINOS DELIBERADA PELA MAIORIA DOS PRESENTES.

### **OBSERVAÇÃO 4 : POSSÍVEIS QUESTIONAMENTOS**

#### **POSIÇÃO 1 : PL é CONSTITUCIONAL**

Um possível questionamento ao Projeto de Lei em questão poderia partir da alegação de que a matéria envolve Direito Civil — mais especificamente, a locação de imóveis urbanos e regras condominiais — cuja competência legislativa é privativa da União, nos termos do artigo 22, inciso I, da Constituição Federal.

Contudo, esse raciocínio não se sustenta diante da análise sistemática da norma proposta. A finalidade do projeto é nitidamente urbanística, voltada à preservação do sossego, da segurança, da função social da propriedade e do ordenamento territorial. Trata-se, portanto, de norma de interesse predominantemente local, inserida na esfera de competência dos

municípios, conforme dispõe o artigo 30, inciso I e VIII, da Constituição da República.

Além disso, o projeto de lei versa sobre licenciamento de atividade econômica local, tema igualmente de competência municipal e alinhado ao exercício do poder de polícia administrativa local. O Supremo Tribunal Federal (STF), em diversas decisões, reconhece a competência suplementar dos municípios para legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive quando tangenciam normas gerais federais.

Portanto, ao regular o uso e a ocupação de imóveis urbanos residenciais para fins de hospedagem temporária, a norma proposta atua no campo do Direito Urbanístico e da gestão de impactos coletivos no ambiente urbano, e não invade indevidamente a seara civil ou contratual.

O projeto de lei não proíbe a locação de curta temporada, mas apenas regulamenta sua prática, estabelecendo exigências que garantam o equilíbrio entre os interesses dos proprietários, dos hóspedes e da coletividade.

Assim como qualquer meio de hospedagem — seja um hotel, pousada ou hostel — precisa de regulamentação específica para funcionar, as locações de curta temporada também devem seguir diretrizes que assegurem a segurança e o ordenamento urbano.

Essa modalidade de locação representa uma inovação que veio para ficar, independentemente de ser realizada por meio de plataformas digitais ou por outros meios. A regulamentação proposta busca adequar a atividade ao interesse público, sem inviabilizá-la por completo.

O que pode ocorrer é que alguns proprietários não consigam atender aos requisitos estabelecidos e, por essa razão, fiquem impossibilitados de explorar esse tipo de locação. Contudo, essa é uma consequência natural do Estado de Direito: para exercer determinadas atividades, é preciso atender a requisitos mínimos que garantam segurança, legalidade e adequação ao ordenamento jurídico.

Outro possível argumento contra o Projeto de Lei seria o de que ele viola o princípio da livre iniciativa, assegurado pela Constituição como um dos fundamentos da ordem econômica brasileira (artigo 170, caput e inciso IV). Argumenta-se que a imposição de restrições ao uso da propriedade para fins de locação — como a exigência de alvarás, autorizações e anuências condominial — poderia inviabilizar uma atividade econômica lícita.

No entanto, essa leitura não resiste ao confronto com o próprio artigo 170, inciso III, que estabelece como princípio da ordem econômica a função social da propriedade, e com o artigo 5º, XXIII, que determina que "a propriedade atenderá a sua função social". Em outras palavras, o exercício da livre iniciativa não é absoluto — ele deve ser exercido dentro dos limites

legais, especialmente quando houver necessidade de harmonizar direitos individuais com o interesse coletivo.

O projeto de lei não proíbe a atividade de hospedagem por curta temporada, mas sim a submete a requisitos mínimos de ordem pública, com base em fundamentos urbanísticos, de convivência condominial e proteção à coletividade. Estabelecer limites e condições para a exploração econômica de imóveis residenciais está plenamente de acordo com o ordenamento jurídico constitucional, desde que feito de forma proporcional, razoável e isonômica — como o projeto busca fazer.

Além disso, a diferenciação em relação à rede hoteleira tradicional — que já está submetida a diversas exigências legais e fiscais — justifica-se na busca por equilíbrio concorrencial, evitando concorrência desleal por assimetria regulatória. A regulação, nesse caso, fortalece a segurança jurídica e a previsibilidade, sem suprimir a liberdade econômica.

Essa discussão, inclusive, revela um ponto conceitualmente relevante: o simples fato de se invocar a livre iniciativa como fundamento de oposição à norma já demonstra que a atividade em questão não é residencial, mas sim econômica. Ou seja, trata-se de um uso não residencial da unidade habitacional, voltado à obtenção de lucro, exercido com habitualidade e risco, como qualquer outra atividade empresarial. Se a locação fosse puramente residencial, esse tipo de discussão sequer seria cabível.

Nesse sentido, reconhecer que a hospedagem por temporada — seja via aplicativo, seja por outros meios — é uma atividade com caráter de prestação de serviço ou exploração econômica do imóvel, exige, como toda atividade similar, o cumprimento de regras urbanísticas, fiscais e administrativas, incluindo a necessidade de alvará de funcionamento, licença sanitária, entre outras exigências legais.

Portanto, sustentar que o projeto de lei viola a livre iniciativa por exigir alvará ou inscrição municipal equivale a sustentar que nenhuma atividade econômica precisaria mais ser licenciada ou autorizada pelo poder público. Tal raciocínio, se levado ao extremo, aniquilaria o próprio regime jurídico das liberdades reguladas, previsto na Constituição e consolidado há décadas no sistema administrativo e urbanístico brasileiro.

A exigência de alvará ou de regularização urbanística não representa violação à livre iniciativa, mas sim um limite legítimo imposto pela administração pública em nome do interesse coletivo, da segurança, da saúde, da ordem pública e da função social da propriedade. É precisamente essa regulação mínima que diferencia uma cidade funcional de um cenário de caos urbano.

## POSIÇÃO 2 : PL é INCONSTITUCIONAL

Parece-nos, de modo claro, que o *caput* do Art. 2º do PL avança na competência legislativa PRIVATIVA da União em termos de direito civil (Art. 22, I da CRFB), na medida em que colide com o que a Lei Federal 8245/91 (Lei do Inquilinato) estabeleceu como definição de locação por temporada em seu Art. 48, senão vejamos:

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, esteja ou não mobiliado o imóvel. (grifo nosso)

Com uma comparação superficial dos dispositivos do PL e da Lei 8245/91 verifica-se que há uma modificação por lei municipal de disposição de lei federal, invadindo competência legislativa PRIVATIVA da União, o que atrairia vício de inconstitucionalidade do PL.

Ainda no campo de eventuais vícios de constitucionalidade do PL, chama a atenção o seu Art. 3º.

Na mesma toada, o artigo em referência padece de iguais vícios de inconstitucionalidade, na medida em que interfere em forma de exercício de direito de propriedade (direito civil), reservado à matéria de legislação federal PRIVATIVAMENTE( Art. 22, I da CRFB).

O PL busca avançar em tema referente à **proteção de dados** em seu Art. 4º, sendo este assunto PRIVATIVAMENTE reservado à legislação federal, conforme Art. 22, XXX da Constituição Federal.

Outra polêmica : Um dos pontos **mais sensíveis** e que poderá causar maior controvérsia em relação ao Projeto de Lei é a previsão de que a locação de curta temporada, quando realizada com serviços agregados, **sujeitará o prestador à incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS)**, inclusive prevendo responsabilidade tributária por substituição pelas plataformas sediadas fora do município.

Esse dispositivo, embora tecnicamente defensável, aparece de forma isolada no projeto, sem justificativa explícita no texto legal ou em sua exposição de motivos. Isso tende a causar surpresa, e até resistência, por parte dos operadores do mercado, que muitas vezes desconhecem a natureza jurídica desse tipo de atividade ou acreditam se tratar de mera locação residencial, o que não é o caso.

## **DISPOSIÇÕES DO PL**

**Art. 1º** Esta Lei regulamenta os serviços de intermediação, agenciamento, organização, promoção, hospedagem de curta temporada, ocupação ou locação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres, independentemente do meio de intermediação utilizado, no município de Águas de Lindóia.

**Art. 2º** Para os fins desta Lei, considera-se hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada o aluguel de imóveis residenciais para períodos de até noventa dias, independentemente da duração mínima da estadia. Estando terminantemente proibidas hospedagens com menos de 3 (três) dias em unidades residenciais.

**Parágrafo único.** A hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada somente poderá ocorrer em empreendimentos multifamiliares residenciais caso atenda aos requisitos estabelecidos nesta Lei, independentemente da localização do imóvel no município de Águas de Lindóia.

**Art. 3º** Para a exploração econômica da hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, o proprietário do imóvel deverá atender as seguintes condições:

**I – inscrição como prestador de serviço turístico no cadastro do Ministério do Turismo - CADASTUR;**

**II – inscrição do proprietário e do imóvel na Prefeitura;**

**III – possuir Alvará de Licença para Estabelecimento;**

**IV – possuir Licença Sanitária de Funcionamento;**

**V – possuir Certidão Negativa de Débitos da Fazenda Municipal e da Procuradoria Geral da Dívida Ativa do Município de Águas de Lindóia, relativos ao imóvel e ao proprietário do imóvel;**

**VI – apresentar documento comprobatório da autorização condominial para a hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, que poderá ser demonstrada por meio de:**

**a) previsão expressa na convenção do condomínio, aprovada por no mínimo dois terços dos condôminos; ou**

**b) ata de assembleia que tenha deliberado sobre o tema e autorizado a prática, mesmo que por maioria dos presentes.**

**VII – declaração do proprietário, por meio de assinatura eletrônica qualificada, informando a quantidade de hóspedes permitidos no imóvel.**

**Parágrafo único.** A exigência de autorização condominal prevista no inciso VI não poderá ser suprida por declaração unilateral do síndico, sendo necessária a manifestação formal do condomínio nos termos deste artigo para garantir que não há afronta ao direito de propriedade dos vizinhos.

**Art. 4º** Os proprietários são obrigados a manter por no mínimo noventa dias, a contar do fim da hospedagem, base de dados digital de cada hóspede com as seguintes informações:

**I - documento de identificação civil ou passaporte;**

**II - foto ou biometria facial;**

**III – número de inscrição no cadastro de pessoas físicas, se exigível;**

**IV - número de telefone e endereço de correio eletrônico;**

**V - endereço residencial.**

**Parágrafo único.** É obrigatório aos proprietários realizar o tratamento dos dados pessoais da base de dados e deixar à disposição do condomínio para fins de identificação dos hóspedes e segurança de toda coletividade.

**Art. 5º** As empresas, pessoas físicas ou jurídicas, que atuem na intermediação, agenciamento, organização ou promoção de hospedagens de curta temporada, ocupação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres — inclusive, mas não se limitando, às plataformas eletrônicas —, são obrigadas:

**I – exigir do proprietário o cumprimento desta Lei;**

**II – divulgar o número de inscrição municipal em todos os anúncios e publicações;**

**III – enviar semestralmente relatório ao município, por cada imóvel, contendo:**

**a) a quantidade de diárias;**

**b) data de entrada;**

**c) data de saída;**

**d) número de hóspedes por hospedagem;**

**e) valor da diária;**

**f) nome e CPF do hóspede responsável pelo pagamento.**

**Art. 6º Os intermediários da hospedagem de curta temporada, com sede fiscal fora do município de Águas de Lindóia, inclusive plataformas digitais, imobiliárias ou corretores, serão responsáveis tributários, por substituição, pela retenção do Imposto Sobre Serviços – ISS correspondente.**

**Art. 7º Os intermediários da hospedagem de curta temporada, independentemente da forma de intermediação, inclusive os digitais, ficam obrigados a:**

**I – exigir do proprietário o cumprimento desta Lei;**

**II - exibir o número da inscrição municipal em todas as publicações feitas em plataformas eletrônicas.**

**Art. 8º O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará o proprietário do imóvel e a plataforma digital às seguintes sanções:**

**I – advertência;**

**II – multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por infração;**

**III – no caso de reincidência, cada nova multa será acrescida de cinquenta por cento até o limite de cinco reincidências;**

**IV – cassação do Alvará de Funcionamento, após as cinco reincidências;**

**V – responsabilização solidária de qualquer intermediador da hospedagem, incluindo plataformas digitais, imobiliárias, corretores, agentes autônomos ou qualquer outro meio de intermediação, em caso de omissão no cumprimento das exigências estabelecidas nesta Lei.**

**§ 1º Os valores de que trata este artigo serão atualizados anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.**

**§ 2º No caso de extinção do IPCA, será adotado outro índice, criado pela legislação federal e que reflita a perda do poder aquisitivo da moeda.**

**Art. 9º A fiscalização e a aplicação das penalidades referentes ao descumprimento desta Lei serão responsabilidade do órgão municipal competente.**

**Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.**

**Águas de Lindóia,**