

Análise do Projeto de Lei nº 107/2025 e a Regulamentação das Hospedagens de Curta Temporada no Município do Rio de Janeiro

Por André Luiz Junqueiraⁱ e Anna Carolina Chazanⁱⁱ

Sumário

- 1. Introdução**
 - 1.1. Texto do Projeto de Lei nº 107/2025
 - 2. Considerações sobre a Constitucionalidade do Projeto de Lei**
 - 2.1. Competência Municipal para Regulamentação Urbanística
 - 2.2. Livre Iniciativa e a Compatibilidade do PL com a Ordem Econômica Constitucional
 - 3. Pontos que Merecem Alteração no Projeto de Lei nº 107/2025**
 - 3.1. Artigo 1º – Escopo da Lei
 - 3.2. Artigo 2º, caput – Definição do Período de Hospedagem
 - 3.3. Parágrafo Único do Artigo 2º – Proibição de Hospedagem em Áreas Específicas
 - 3.4. Artigo 3º, VI – Autorização do Síndico
 - 3.5. Artigo 8º, V – Responsabilização Solidária das Plataformas
 - 3.6. Obrigações de Todos os Intermediários da Hospedagem – Alterações nos Artigos 5º, 6º e 7º
 - 4. Conclusão**
-

1. Introdução

No dia 17 de fevereiro de 2025, foi apresentado na Câmara Municipal do Rio de Janeiro o Projeto de Lei nº 107/2025, de autoria do vereador Salvino Oliveira, que busca regulamentar os serviços de intermediação e hospedagens de curta temporada no

município. O projeto tem como objetivo estabelecer critérios para a oferta desse tipo de locação, impondo requisitos administrativos e regulatórios aos proprietários e intermediadores.

Após uma análise aprofundada do texto proposto, verificamos que o projeto de lei, embora represente um avanço na tentativa de disciplinar a atividade, apresenta lacunas que podem comprometer sua efetividade. Consideramos essa regulamentação fundamental, pois, desde 2011 (vide processo nº 0452915-70.2011.8.19.0001, que tramitou no TJ-RJ), desenvolveu-se a tese de que a hospedagem em unidades residenciais de condomínios não condiz com a destinação desses imóveis e deve ser regulada de maneira a preservar a segurança, o sossego e os interesses coletivos. Essa tese foi amplamente debatida em pareceres jurídicos, artigos e publicações, tendo culminado, inclusive, na elaboração de um anteprojeto de lei no âmbito da Comissão de Turismo da OAB/RJ, que está disponível na internet através do seguinte link: [<https://www.conjur.com.br/2019-nov-12/oab-rj-sugere-projeto-lei-regulamentar-locacoes-aplicativos>]

Dessa forma, apresentamos uma análise crítica e sugestões para aprimorar o Projeto de Lei nº 107/2025, garantindo que sua aplicação seja coerente com a competência municipal, que abrange aspectos urbanísticos, licenciamento de atividades econômicas e a regulamentação de estabelecimentos de hospedagem.

1.1. Texto do Projeto de Lei nº 107/2025

Com o objetivo de contextualizar juridicamente a análise e as sugestões propostas neste parecer, a seguir transcreve-se a íntegra do Projeto de Lei nº 107/2025, de autoria do vereador Salvino Oliveira, atualmente em tramitação na Câmara Municipal do Rio de Janeiro. A proposição busca regulamentar, no âmbito do município, os serviços de hospedagem de curta temporada, especialmente quando intermediados por plataformas digitais, estabelecendo obrigações aos proprietários, às plataformas e aos condomínios envolvidos.

“PROJETO DE LEI Nº 107/2025

EMENTA: Dispõe sobre a regulamentação dos serviços de intermediação e hospedagens de temporada ou curta duração e dá outras providências.

Autor: Vereador Salvino Oliveira

A CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO DECRETA:

Art. 1º Esta Lei regulamenta os serviços de intermediação, agenciamento, organização, promoção, hospedagens de curta temporada, ocupação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres por intermédio de plataformas eletrônicas no município do Rio de Janeiro.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, o aluguel de imóveis residenciais para períodos de no mínimo três dias e máximo de noventa dias.

Parágrafo único. É vedada a hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, através de plataformas digitais, de unidade habitacional em empreendimento multifamiliar residencial, localizado na Praia do Flamengo, Praia de Botafogo, Avenida Atlântica, Avenida Vieira Souto, Avenida Francisco Otaviano, Avenida Delfim Moreira e Avenida Prefeito Mendes de Moraes.

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 do Rio de Janeiro, relativos ao imóvel e ao proprietário do imóvel;

VI – apresentar declaração do síndico, por meio de assinatura eletrônica qualificada, com validade de um ano a contar da sua emissão, informando que o condomínio autoriza a hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, juntamente com a cópia autenticada da convenção do condomínio, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis;

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

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 plataformas eletrônicas de serviços de intermediação, agenciamento, organização, promoção, hospedagens de curta temporada, ocupação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres, 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 As plataformas eletrônicas e congêneres, com sede fiscal fora do município do Rio de Janeiro, serão as responsáveis tributárias, por substituição, pela retenção do Imposto Sobre Serviços - ISS correspondente, quando os referidos serviços se aperfeiçoarem no município do Rio de Janeiro, devendo, na forma da legislação municipal, requerer e manter inscrição municipal, bem como, transferir a resultante das referidas retenções ao município do Rio de Janeiro.

Art. 7º As plataformas eletrônicas são obrigadas:

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 das plataformas digitais em caso de omissão no cumprimento das exigências estabelecidas.

§ 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.

Plenário Teotônio Villela, 17 de fevereiro de 2025.”

2. Considerações sobre a Constitucionalidade do Projeto de Lei

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.

Portanto, embora o projeto de lei contenha pontos polêmicos e aspectos com os quais discordamos, conforme será discutido ao longo deste texto, não identificamos qualquer violação aos princípios constitucionais ou ao pacto federativo.

Ao analisar a constitucionalidade do Projeto de Lei nº 107/2025, não vislumbramos qualquer inconstitucionalidade em seu conteúdo como será visto a seguir.

2.1. Competência Municipal para Regulamentação Urbanística

Dispositivos constitucionais relevantes:

- **Art. 22, I – Competência privativa da União para legislar sobre Direito Civil**
- **Art. 30, I – Competência do Município para legislar sobre assuntos de interesse local**
- **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**

Um possível questionamento ao Projeto de Lei nº 107/2025 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.

2.2. Livre Iniciativa e a Compatibilidade do PL com a Ordem Econômica Constitucional

Dispositivos constitucionais relevantes:

- **Art. 5º, XXII – Direito de propriedade**
- **Art. 5º, XXIII – A propriedade atenderá a sua função social**
- **Art. 170, caput – Ordem econômica fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa**
- **Art. 170, III – Função social da propriedade**
- **Art. 170, IV – Livre concorrência**

Outro possível argumento contra o Projeto de Lei nº 107/2025 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 anuência 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.

3. Pontos que Merecem Alteração no Projeto de Lei nº 107/2025

3.1 Artigo 1º – Escopo da Lei

O artigo 1º define o escopo da lei de forma limitada, restringindo sua aplicação apenas às locações intermediadas por plataformas eletrônicas. Essa abordagem é problemática, pois não trata da atividade de hospedagem de curta temporada como um todo, mas apenas da sua intermediação digital. Isso cria um viés injustificado, uma vez que a locação pode ocorrer por outros meios, como corretores, imobiliárias e negociações diretas.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) e o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro já reforçaram que a questão não é a intermediação digital, mas sim o impacto da atividade em condomínios e no espaço urbano. A recomendação é remover a referência exclusiva às plataformas eletrônicas e ampliar a abrangência da regulamentação para todas as formas de hospedagem de curta temporada.

Redação original do projeto: “Art. 1º Esta Lei regulamenta os serviços de intermediação, agenciamento, organização, promoção, hospedagens de curta temporada, ocupação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres por intermédio de plataformas eletrônicas no município do Rio de Janeiro.”

Redação sugerida para o Artigo 1º:

“Art. 1º Esta Lei regulamenta os serviços de intermediação, agenciamento, organização, promoção, hospedagem de curta temporada, ocupação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres, independentemente do meio de intermediação utilizado, no município do Rio de Janeiro.”

3.2. Artigo 2º, *caput* – Definição do Período de Hospedagem

O *caput* do artigo 2º estabelece que a locação de curta temporada deve ter um período mínimo de três dias e máximo de noventa dias. Essa definição cria uma brecha considerável na fiscalização, pois significa que locações de um ou dois dias, ou até mesmo por hora, não seriam consideradas hospedagem de curta temporada e, portanto, ficariam fora do escopo da lei.

Isso gera um limbo jurídico, permitindo que unidades residenciais sejam utilizadas como hospedagem atípica sem qualquer controle municipal, expondo turistas, consumidores e moradores a riscos. Assim, recomendamos que a definição considere qualquer período de locação, sem um mínimo estabelecido, garantindo que toda atividade esteja sujeita às exigências da regulamentação.

Redação original do projeto: “Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, o aluguel de imóveis residenciais para períodos de no mínimo três dias e máximo de noventa dias.”

Redação sugerida para a norma principal do Artigo 2º:

“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”

3.3. Parágrafo Único do Artigo 2º – Proibição de Hospedagem em Áreas Específicas

O parágrafo único do artigo 2º do projeto de lei estabelece a proibição de hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada por meio de plataformas digitais em unidades habitacionais multifamiliares localizadas em determinadas ruas e avenidas específicas da cidade do Rio de Janeiro. Essas áreas incluem vias de grande relevância econômica e turística, muitas delas concentrando estabelecimentos hoteleiros tradicionais.

Ainda que se possa compreender a motivação da proposta – que parece estar alinhada à proteção do setor hoteleiro nessas localidades –, a norma cria uma distinção que enfraquece o próprio objetivo do projeto de lei. Isso porque a simples exclusão de determinadas ruas não impede que a atividade continue a ocorrer em vias adjacentes, gerando concorrência com os hotéis situados nessas regiões. Assim, a proibição localizada pode apenas deslocar a concentração da hospedagem de curta temporada para endereços próximos, sem solucionar os problemas que motivaram a regulamentação.

Se o objetivo do projeto de lei não é apenas proteger os hotéis, mas garantir a segurança dos hóspedes e a harmonia nos condomínios residenciais, essa limitação geográfica não se justifica. A recomendação, portanto, é que a regra seja eliminada ou

revista, para que a restrição à atividade seja aplicada de maneira mais abrangente e coerente com a regulamentação proposta.

Além disso, a proibição específica para algumas ruas pode ferir o princípio da isonomia, uma vez que impede a exploração da atividade nessas áreas mesmo quando todos os requisitos do projeto de lei forem cumpridos. Essa diferenciação sem uma justificativa urbanística consistente pode resultar em questionamentos sobre a constitucionalidade da norma.

Portanto, sugere-se que a proibição seja retirada ou substituída por critérios objetivos aplicáveis a toda a cidade, garantindo que a regulamentação seja uniforme e que as locações de curta temporada sejam realizadas em conformidade com as exigências estabelecidas, independentemente da localização do imóvel.

Redação original do projeto: “Art. 2º (...) Parágrafo único. É vedada a hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, através de plataformas digitais, de unidade habitacional em empreendimento multifamiliar residencial, localizado na Praia do Flamengo, Praia de Botafogo, Avenida Atlântica, Avenida Vieira Souto, Avenida Francisco Otaviano, Avenida Delfim Moreira e Avenida Prefeito Mendes de Moraes.”

Redação sugerida para o Parágrafo Único do Artigo 2º:

“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 do Rio de Janeiro.”

3.4. Artigo 3º, VI – Autorização do Síndico

O artigo 3º, VI, exige que o proprietário obtenha uma declaração do síndico, com assinatura eletrônica qualificada e validade de um ano, para autorizar a locação de curta temporada. Essa exigência é inadequada, pois transfere para o síndico uma decisão que deveria ser do condomínio como um todo.

A recomendação é que a autorização seja baseada na convenção do condomínio, devidamente aprovada por dois terços dos condôminos, ou em uma ata de assembleia específica que delibere sobre o tema, mesmo que por maioria dos presentes. Dessa forma, evita-se que a decisão fique a critério do síndico e que proprietários tenham que solicitar anuências anuais, o que pode se tornar um entrave burocrático sem justificativa.

Redação original do projeto: “Art. 3º Para a exploração econômica da hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, o proprietário do imóvel deverá atender as seguintes condições: (...) VI – apresentar declaração do síndico, por meio de assinatura eletrônica qualificada, com validade de um ano a contar da sua emissão, informando que o condomínio autoriza a hospedagem, ocupação ou locação de curta temporada, juntamente com a cópia autenticada da convenção do condomínio, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.”

Redação sugerida para o Artigo 3º, inciso VI:

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

(...)

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.

(...)

Parágrafo único. A exigência de autorização condominial prevista neste inciso 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.”

3.5. Artigo 8º, V – Responsabilização Solidária das Plataformas

O artigo 8º, V, prevê a responsabilização solidária apenas das plataformas digitais em caso de omissão no cumprimento da lei. Esse dispositivo deve ser ampliado para incluir qualquer intermediário da hospedagem, pois a intermediação pode ocorrer por outros meios, como imobiliárias e agentes autônomos.

A limitação da responsabilidade apenas às plataformas digitais cria uma lacuna que pode ser explorada para contornar a legislação. Assim, sugerimos que o texto seja

alterado para prever a responsabilização solidária de qualquer intermediário da hospedagem, independentemente do meio utilizado.

Redação original do projeto: “Art. 8º O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará o proprietário do imóvel e a plataforma digital às seguintes sanções: (...) V- responsabilização solidária das plataformas digitais em caso de omissão no cumprimento das exigências estabelecidas.”

Redação sugerida para o Artigo 8º, inciso V:

“Art. 8º O descumprimento das disposições desta Lei sujeitará o proprietário do imóvel e os intermediários da hospedagem às seguintes sanções:

(...)

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.”

3.6. Obrigações de Todos os Intermediários da Hospedagem – Alterações nos Artigos 5º, 6º e 7º

O Projeto de Lei nº 107/2025, embora proponha regras importantes para a exploração econômica da hospedagem de curta temporada, concentra diversas de suas exigências apenas às plataformas eletrônicas. Contudo, conforme já destacado no item anterior (3.5), a intermediação desse tipo de atividade pode se dar também por meio de imobiliárias, corretores, agentes autônomos e outros intermediários tradicionais, que operam fora do ambiente digital.

A limitação das obrigações às plataformas digitais cria uma lacuna relevante na fiscalização e no cumprimento das exigências legais. Para garantir a efetividade e isonomia da norma, é fundamental que todas as obrigações atribuídas às plataformas também se apliquem aos demais intermediários. Assim, sugerem-se alterações nos artigos 5º, 6º e 7º do projeto, substituindo-se a expressão "plataformas eletrônicas" por termos mais abrangentes.

Redações originais do projeto:

Art. 5º: “As plataformas eletrônicas de serviços de intermediação, agenciamento, organização, promoção, hospedagens de curta temporada, ocupação por temporada com fornecimento de serviço, e congêneres, são obrigadas: (...)”

Art. 6º: “As plataformas eletrônicas e congêneres, com sede fiscal fora do município do Rio de Janeiro, serão as responsáveis tributárias, por substituição, pela retenção do ISS (...)”

Art. 7º: “As plataformas eletrônicas são obrigadas: (...)”

Redações sugeridas:

Art. 5º (nova redação do caput):

“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: (...)”

Art. 6º (nova redação do caput):

“Os intermediários da hospedagem de curta temporada, com sede fiscal fora do município do Rio de Janeiro, inclusive plataformas digitais, imobiliárias ou corretores, serão responsáveis tributários, por substituição, pela retenção do Imposto Sobre Serviços – ISS correspondente (...)”

Art. 7º (nova redação do caput):

“Os intermediários da hospedagem de curta temporada, independentemente da forma de intermediação, inclusive os digitais, ficam obrigados a: (...)”

Com essas alterações, o Projeto de Lei se alinha ao princípio da isonomia regulatória e evita o redirecionamento artificial da atividade para fora dos meios digitais como forma de burlar a legislação. Além disso, assegura que todos os agentes envolvidos assumam sua parcela de responsabilidade pelo cumprimento das normas municipais.

5. Conclusão

O Projeto de Lei nº 107/2025 representa uma iniciativa muito positiva por parte do vereador Salvino Oliveira. Apesar das observações e sugestões de aprimoramento que apresentamos ao longo deste parecer, o texto proposto já constitui um avanço significativo na regulamentação das locações de curta temporada no município do Rio de Janeiro.

Dessa forma, nossos votos são para que o Projeto de Lei nº 107/2025 seja aprovado, pois ele trará avanços importantes para o ordenamento urbano e a segurança das relações condominiais e turísticas. Contudo, esperamos que as observações e sugestões apresentadas ao longo deste parecer sejam levadas em consideração e incorporadas ao texto final antes de sua aprovação definitiva.

A regulamentação bem-feita desse tema representa um ganho para a cidade, os moradores, os turistas e os empreendedores, promovendo um ambiente mais seguro, previsível e justo para todos.

ⁱ André Luiz Junqueira é professor, advogado com 20 anos de experiência e autor do livro “Condomínios – Direitos & Deveres”; Sócio titular da Coelho, Junqueira & Roque Advogados, atuante em todo Brasil e que representa cerca de 10% dos condomínios do Rio de Janeiro; Pós-graduado em Direito Civil e Empresarial pela Universidade Veiga de Almeida. MBA em Gestão Empresarial pela Fundação Getulio Vargas; Certificado em *Negotiation and Leadership* pela Universidade de Harvard; Professor convidado do SECOVIRio, ABADI, Gábor, GP Academy URBX e da Escola Superior de Advocacia (ESA) da OAB/RJ; Consultor jurídico da ABADI; Membro das Comissões de Direito Urbanístico e Imobiliário, Condominial, de Sindicatura Profissional, de Gestão de Propriedades Urbanas e de Turismo da OAB/RJ; Membro e ex-diretor jurídico da ABAMI; Membro da Comissão de Condomínios do IBRADIM; Membro da Comissão de Direito Imobiliário do IAB; Colunista dos portais SíndicoNet, Universo Condomínio e da Revista Síndico - Cidades & Serviços; Consultor da Revista Condomínio etc.

ⁱⁱ Anna Carolina Chazan é advogada, síndica de 90 condomínios no Rio de Janeiro, autora do livro síndico de condomínio e membro da Comissão de Gestão de Propriedades Urbanas da OAB-RJ.