



# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 - Fone: (11) 4784-8444 - Fax: (11) 4784-8447

Site: [www.camarasoroque.sp.gov.br](http://www.camarasoroque.sp.gov.br) | E-mail: [camarasaoroque@camarasoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasoroque.sp.gov.br)  
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI Nº 2/2025-L, DE 2 DE JANEIRO DE 2025, DE AUTORIA DO VEREADOR DIEGO GOUVEIA DA COSTA

Este projeto tem por objetivo dispor sobre instrumentos complementares de proteção ao consumidor no âmbito dos serviços de hospedagem e de locação para temporada no Município da Estância Turística de São Roque.

A iniciativa decorre da necessidade de regulamentar e reforçar a aplicação das normas de proteção ao consumidor nos referidos serviços, especialmente em um contexto de crescente utilização de plataformas digitais que promovem a conexão entre proprietários e usuários. Estas plataformas têm ampliado significativamente a oferta de imóveis residenciais para hospedagem e locação por temporada, fato que demanda maior atenção do poder público para garantir a segurança e a regularidade dessas atividades.

O Projeto de Lei encontra fundamento na competência legislativa concorrente complementar conferida aos Municípios pelo artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal, bem como nas diretrizes do Código de Defesa do Consumidor e nas Leis Federais nº 11.771/2008, que "*Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico*" e 8.245/1991, que "*Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes*". Essas normas estabelecem requisitos para a prestação de serviços e regulação do mercado de consumo, permitindo ao Município complementar a regulamentação com vistas à proteção do interesse público no que tange os serviços de hospedagem e de locação para temporada. Notadamente:

O art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008:

*Art. 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual ou coletiva de uso exclusivo de hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados serviços de hospedagem, mediante instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária. (Redação dada pela Lei nº 14.978, de 2024)*

E o art. 48 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991:

*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.*

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

*Parágrafo único. 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.)*

Dentre as medidas propostas, destacam-se:

**Conformidade com as Regras de Proteção ao Consumidor:** O Projeto estabelece que proprietários e plataformas eletrônicas devem observar rigorosamente as disposições da legislação federal e estadual aplicáveis, sob pena de caracterização de ato lesivo ao ordenamento consumerista.

**Respeito às Normas Condominiais:** A oferta de serviços de hospedagem e locação para temporada deve ser compatível com as regras condominiais vigentes, prevenindo conflitos e garantindo a harmonia no âmbito dos condomínios.

**Vedação de Serviços Irregulares:** Proíbe-se a prestação de serviços em desacordo com normas legais ou condominiais, considerando tais serviços como impróprios ao mercado de consumo.

**Aplicabilidade de Penalidades:** Prevê-se a imposição de multa aos infratores, em valor significativo, para coibir práticas ilegais e garantir a observância da Lei.

**Garantia de Segurança e Transparência:** Determina-se que proprietários e plataformas informem previamente aos condomínios e síndicos sobre a identidade dos contratantes e a duração das hospedagens, fortalecendo a segurança coletiva.

**Fiscalização e Poder de Polícia:** A proposta inclui mecanismos de fiscalização por agentes públicos habilitados e prevê, quando necessário, o emprego de força pública para assegurar a execução da Lei.

Essas medidas visam proteger os consumidores e os condôminos diretamente afetados, além de promover um equilíbrio entre a atividade econômica e o bem-estar coletivo no Município de São Roque. Ademais, a iniciativa contribui para evitar conflitos, resguardar direitos e assegurar a qualidade dos serviços oferecidos.

Por fim, destaca-se que o presente Projeto de Lei também busca promover a harmonização entre os princípios constitucionais da livre iniciativa e da proteção ao consumidor, garantindo um ambiente regulatório justo e eficiente.

# *Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque*



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

Isso posto, DIEGO GOUVEIA DA COSTA, por intermédio do Protocolo Nº CETSUR 02/01/2025 - 15:00 43/2025, de 2 de janeiro de 2025, apresenta ao Egrégio Plenário o seguinte Projeto de Lei:



**PROJETO DE LEI Nº 2/2025-L**

De 2 de janeiro de 2025.

***Dispõe sobre a proteção ao consumidor de serviços de hospedagem e de locação para temporada e dá outras providências.***

O Prefeito Municipal da Estância Turística de São Roque,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º** No exercício da competência legislativa concorrente complementar, o Município disporá nesta lei de instrumentos complementares para a proteção do consumidor de serviços de hospedagem e de locação para temporada quando sua execução ou qualquer dos efeitos destes contratos vierem a ser produzidos nesta urbe.

**Art. 2º** Estarão abrangidas pelas normas jurídicas decorrentes desta Lei:

I – os proprietários de imóveis residenciais e as plataformas eletrônicas destinadas a conectar usuários e aqueles que promovam os serviços de hospedagem (nos termos do artigo 23 da Lei Federal 11.771/2008) e de locação para temporada (art.48 da Lei Federal 8.245/91) que disponibilizem ao público tais utilidades econômicas no mercado de consumo mediante remuneração;

II – as pessoas físicas ou jurídicas que venham a utilizar essas utilidades econômicas como destinatários finais físicos ou econômicos;

**Art. 3º** Estará caracterizada a violação as regras de proteção ao consumidor, por constituir ato lesivo ao ordenamento jurídico consumerista, os casos em que a hospedagem e a locação para temporada forem realizadas pelas plataformas eletrônicas em desacordo com qualquer das regras condominiais vigentes ao tempo em que o serviço for disponibilizado.

**Art. 4º** Não podem ser prestados, disponibilizados ou realizados no Município de São Roque serviços de hospedagem e locação para temporada quando existir alguma proibição legal ou da Convenção Condominial para tanto já que tais circunstâncias caracterizam a colocação, no mercado de consumo, de serviços viciados, vale dizer, impróprios para o fim que se destinam.

# Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 - Caixa Postal 80 - CEP 18130-970

**CNPJ/MF:** 50.804.079/0001-81 - **Fone:** (11) 4784-8444 - **Fax:** (11) 4784-8447

**Site:** [www.camarasaoroque.sp.gov.br](http://www.camarasaoroque.sp.gov.br) | **E-mail:** [camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br](mailto:camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br)

São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

**Art. 5º** Visando garantir a segurança e proteção dos consumidores e de todos aqueles que diretamente sejam afetados por esta relação de consumo, os proprietários de imóveis residenciais e as plataformas ficam obrigados a;

I – encaminhar aos condomínios, onde estejam localizados os imóveis, os documentos de identificação pessoal de todos os contratantes dos serviços de hospedagem;

II – informar previamente os condôminos e síndicos sobre o início e a duração do período de hospedagem.

**Art. 6º** Fica autorizada a fiscalização “*in locu*” das propriedades e condomínios que realizarem serviços de hospedagem e de locação para temporada em desacordo com as Leis Federais 11.771/08 e 8.245/91 e com as normas do ordenamento jurídico consumerista.

§ 1º O poder de polícia garantidor do cumprimento das disposições da presente lei será cumprido por atividade administrativa de fiscalização, a ser executada por agentes públicos titulares de cargos efetivos, devidamente habilitados e identificados pela Administração Pública Municipal.

§ 2º Autoriza-se o emprego de força pública de segurança para auxílio da atividade de fiscalização dos serviços de hospedagem e locação para temporada prestados ao consumidor, caso tal medida se faça necessária a garantia da execução desse serviço público.

**Art. 7º** Fica instituída, em desfavor do proprietário e da plataforma de serviços, multa no valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) por dia em caso de descumprimento do art. da presente Lei.

**Art. 8º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões “Dr. Júlio Arantes de Freitas”,  
2 de janeiro de 2025.

**DIEGO COSTA**  
Vereador