



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 | **E-mail:** camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

INDICAÇÃO Nº 14/2025

Leitura em Plenário
Na 1ª **SESSÃO ORDINÁRIA**
Realizada em 04/02/2025

VEREADOR DIEGO COSTA
(Câmara Municipal da Estância
Turística de São Roque – SP)

Indica ao Executivo Municipal a elaboração de estudo e projeto de regulamentação dos serviços de hospedagem e locação por temporada e dá conhecimento do debate ao Governo do Estado, ao Supremo Tribunal Federal (STF), ao Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo (CIOESTE) e a outras instituições relevantes, visto se tratar de matéria de amplo interesse.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Este Vereador, submetendo este documento ao **Chefe do Poder Executivo**, ao **Governo do Estado**, ao **Supremo Tribunal Federal (STF)**, ao **Consórcio Intermunicipal da Região Oeste Metropolitana de São Paulo (CIOESTE)**, à **Ordem dos Advogados do Brasil (OAB)** e ao **Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI)** indica a elaboração de estudos e projetos de regulamentação dos serviços de hospedagem e locação por temporada.

JUSTIFICATIVA:

A regulamentação dos serviços de hospedagem e locação por temporada no âmbito do Município de São Roque apresenta-se como uma medida urgente e inovadora, tendo em vista o impacto crescente das plataformas digitais como *Airbnb*, *Booking.com* e similares. A proposta do **Projeto de Lei nº 2/2025-L**, apresentada por este Vereador, emerge como resposta a problemas amplamente debatidos em cenário global e nacional, adaptando soluções de grande relevância para a realidade local.

Desde o surgimento de plataformas digitais de intermediação, o mercado de turismo e moradia tem enfrentado transformações significativas. Embora essas inovações tenham democratizado o acesso a acomodações e diversificado as opções para viajantes, também resultaram em desafios que afetam profundamente as comunidades locais. O aumento dos aluguéis de curto prazo tem sido apontado como um fator determinante para a crise habitacional em cidades como Barcelona, Nova York e Berlim, onde moradores locais foram deslocados ou enfrentaram dificuldades em

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 | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

permanecer em suas regiões devido ao aumento do custo de vida. A gentrificação, intensificada pela proliferação de acomodações destinadas exclusivamente ao turismo, é um dos problemas mais graves associados ao fenômeno.

A propositura em questão dialoga diretamente com esses desafios, propondo medidas que visam garantir a proteção dos consumidores e a convivência harmoniosa entre moradores, turistas e proprietários. **O texto normativo fundamenta-se em instrumentos legais consagrados, como a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/08) e a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), complementando-os com diretrizes do Código de Defesa do Consumidor (CDC).** Além disso, alinha-se às melhores práticas internacionais, adaptando soluções bem-sucedidas às peculiaridades locais de São Roque.

O cerne da proposta está na regulação das relações de consumo entre proprietários e usuários de serviços de hospedagem, promovendo maior transparência e segurança. Entre as medidas de destaque, está a **obrigatoriedade de que proprietários informem previamente aos condomínios a identidade dos contratantes e a duração da estadia, fortalecendo o controle interno e prevenindo conflitos.** Além disso, o projeto prevê a **compatibilização das locações com as normas condominiais**, coibindo o uso inadequado de propriedades e garantindo a harmonia nos condomínios.

Outro aspecto essencial da proposta é o reforço da fiscalização, com autorização para inspeções *in locu* realizadas por agentes municipais habilitados. A possibilidade de aplicação de multas diárias no valor de R\$ 1.500,00 para infrações demonstra o comprometimento do projeto em assegurar o cumprimento das normas. Essa abordagem permite não apenas coibir práticas irregulares, mas também incentivar o alinhamento dos serviços à legislação vigente.

Em termos de impacto econômico, o Projeto de Lei nº 2/2025-L também visa **reduzir a informalidade nas operações de locação por temporada, contribuindo para o aumento da arrecadação tributária do município.** Estima-se que, no Brasil, cerca de R\$ 15 bilhões em impostos deixam de ser arrecadados anualmente devido à falta de regulamentação adequada para as atividades realizadas por plataformas digitais. **Em São Roque, a regulamentação pode impulsionar a arrecadação e direcionar recursos para melhorias na infraestrutura e nos serviços públicos.**

Ademais, a proposta demonstra um compromisso com a preservação da identidade turística e cultural de São Roque. O turismo responsável e sustentável é essencial para garantir que a

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 | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

convivência entre visitantes e moradores locais seja harmoniosa, evitando os impactos negativos do turismo massivo que já afetam outras cidades turísticas ao redor do mundo. Ao propor soluções que equilibram os interesses econômicos e sociais, o projeto apresenta-se como uma referência inovadora para outros municípios brasileiros.

Uma questão crucial, que extrapola o escopo deste projeto específico, é o **recolhimento de impostos a nível municipal**. Atualmente, plataformas como Airbnb recolhem tributos apenas no local onde estão sediadas, como São Paulo, apesar de os imóveis alugados estarem situados em outros municípios, que acabam suportando os custos relacionados à infraestrutura e aos serviços públicos necessários para atender à demanda gerada por essas atividades. **Esta indicação propõe que os órgãos interessados, em especial os Executivos Municipais, busquem suscitar o debate a nível federal, para que a lógica de recolhimento se reconfigure, sem aumentar o custo para o consumidor final, redistribuindo os percentuais de impostos de forma que os municípios possam beneficiar-se diretamente da arrecadação.** Tal medida é não apenas justa, mas também essencial para garantir que as cidades impactadas pela atividade turística tenham condições de investir no bem-estar de seus cidadãos.

Essa readequação tributária, ao transferir parte dos recursos para os municípios onde os imóveis estão efetivamente localizados, asseguraria que o desenvolvimento do turismo se traduza em melhorias locais. Por exemplo, uma fração do ISS (Imposto sobre Serviços) poderia ser destinada diretamente ao município de São Roque, promovendo investimentos em infraestrutura, segurança e saneamento, ao mesmo tempo em que fomenta o desenvolvimento sustentável do turismo local. A proposta reflete um equilíbrio entre os interesses econômicos de plataformas, consumidores e comunidades, demonstrando sensibilidade às necessidades locais e contribuindo para a construção de um sistema tributário mais equitativo.

Atualmente, as decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforçam a complexidade desse tema. **No REsp 1.819.075/RS, o STJ decidiu que, em casos onde a convenção de condomínio proíbe atividades comerciais, as locações de curta temporada podem ser enquadradas como tal e, portanto, vedadas.** A decisão baseou-se no entendimento de que as atividades intermediadas por plataformas digitais, dependendo de suas características, podem alterar a finalidade residencial do imóvel, configurando uso comercial. Essa jurisprudência destaca a importância de regulamentar a atividade para prevenir conflitos entre condôminos e proprietários.

Além disso, no REsp 1.884.483/PR, o STJ entendeu que assembleias condominiais podem impor restrições a locações

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 | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br
São Roque - 'A Terra do Vinho e Bonita por Natureza'

por períodos inferiores a 90 dias, desde que previsto em convenção e observado o princípio da função social da propriedade. **Essas decisões não proíbem, de maneira ampla, as locações via plataformas digitais, mas reforçam a necessidade de compatibilizá-las com as normas condominiais e os direitos dos moradores.** Tais precedentes ressaltam a relevância do projeto de lei de São Roque, que busca alinhar a atividade econômica às normas de convivência e proteção ao consumidor.

A inspiração para essa legislação também pode ser encontrada em experiências internacionais bem-sucedidas. Em Berlim, por exemplo, a restrição de aluguéis de curto prazo a 90 dias anuais foi implementada com o objetivo de preservar o mercado imobiliário local e garantir o acesso à moradia para os residentes. Em Paris, a exigência de registros e a proibição de imóveis destinados exclusivamente ao turismo evitaram a transformação do centro da cidade em um espaço dominado apenas por visitantes. Esses exemplos mostram que a regulamentação não é apenas viável, mas também eficaz quando aplicada com critérios claros e objetivos.

Portanto, o **Projeto de Lei nº 2/2025-L** vai além de solucionar problemas locais. Ele é uma demonstração de liderança legislativa, destacando a capacidade de São Roque de propor respostas proativas a questões complexas. Além disso, sua implementação pode inspirar outras cidades turísticas brasileiras a adotarem medidas similares, fortalecendo o debate nacional sobre a regulação do mercado de hospedagem e locação por temporada.

Dessa forma, **é imprescindível que o Executivo Municipal priorize a tramitação e a implementação desta proposta.** Além disso, recomenda-se aos órgãos da região que se mobilizem com o objetivo de atrair o governador do Estado de São Paulo, Tarcísio de Freitas, e o Governo Federal, para esse debate de tamanha crucialidade, a fim de que considerem iniciativas complementares para alinhar a legislação estadual e federal aos objetivos delineados por este projeto. A participação de entidades como o CRECI, a OAB e o STF também se mostra sobremaneira relevante, para garantir que os debates avancem de forma coerente e abrangente, contribuindo para a construção de um marco regulatório justo e eficiente.

Sala das Sessões "Dr. Júlio Arantes de Freitas", 16 de janeiro de 2025.

DIEGO COSTA
Vereador