



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Magno Malta

SF/24378.68267-00

PROJETO DE LEI Nº /2024

Altera dispositivos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para redefinir os critérios da locação para temporada, distinguindo-a da prestação de serviços de hospedagem e estabelecendo regras específicas para a tributação e regulação da atividade.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os artigos 48, 49 e 50 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“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, contratada por prazo superior a 10 (dez) dias e não superior a 90 (noventa) dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

§ 1º A locação contratada por prazo inferior a 10 (dez) dias será considerada prestação de serviços de hospedagem e estará sujeita às normas específicas aplicáveis a esta atividade, inclusive as obrigações tributárias previstas na legislação municipal, estadual e federal.

§ 2º O prazo mínimo de 10 (dez) dias para configuração de locação para temporada não se aplica a contratos que demonstrem, de forma inequívoca, sua natureza residencial temporária, mediante comprovação documental.

Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato, exceto nos casos em que a locação seja considerada prestação de serviços de hospedagem, aplicando-se, neste caso, as normas específicas da atividade.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Magno Malta

SF/24378.68267-00

prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47, exceto se a prorrogação for caracterizada como prestação de serviços de hospedagem, hipótese em que deverá seguir as regras do setor hoteleiro. (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem como objetivo ajustar o conceito de locação por temporada, estabelecido pela Lei nº 8.245/1991, para contemplar as mudanças no mercado de locação de imóveis e prestação de serviços de hospedagem, promovidas pelo advento de plataformas digitais de locação de curto prazo. O texto proposto visa diferenciar locações de curta duração daquelas destinadas à prestação de serviços de hospedagem, assegurando maior clareza jurídica, equilíbrio concorrencial e justiça fiscal.

Atualmente, a ausência de um prazo mínimo para a caracterização da locação por temporada cria um espaço regulatório que permite práticas desleais em relação ao setor hoteleiro formal, gerando concorrência desleal e evasão fiscal. Com a definição de que locações inferiores a 10 (dez) dias serão tratadas como prestação de serviços de hospedagem, pretende-se equiparar as obrigações tributárias e regulatórias dessas modalidades, promovendo isonomia no mercado.

Ademais, a limitação de contratos de curta duração pode ajudar a mitigar os impactos negativos no mercado imobiliário, como a redução da oferta de imóveis para locação de longo prazo e o aumento dos preços de moradia, especialmente nas grandes cidades. Segundo estudos da Fundação Getúlio Vargas (FGV) e outras instituições, o setor hoteleiro contribui significativamente para a economia, gerando empregos e arrecadação de impostos que são fundamentais para os municípios (fonte: mercadoeventos.com.br).

A proposta não busca inviabilizar as plataformas digitais, reconhecendo sua importância para o turismo e o empreendedorismo moderno, mas sim garantir que todos os agentes do mercado contribuam de forma proporcional e justa com a economia e a sociedade.

Por fim, a inclusão de um prazo mínimo para configuração da locação por temporada está alinhada às melhores práticas internacionais de regulação



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Magno Malta

do setor, refletindo a evolução tecnológica e as necessidades de um mercado mais justo e sustentável.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres parlamentares para a aprovação desta medida.

Sala das sessões,

Senador MAGNO MALTA
PL/ES