

NOTA TÉCNICA¹

Restrição a hospedagens temporárias: desrespeito ao direito de propriedade, prejuízo para o turismo

NT 04/25

Projeto: PL 107/2025 (Rio de Janeiro-RJ)

Autor: Salvino Oliveira (PSD)

ANÁLISE PRELIMINAR

A Câmara Municipal do Rio de Janeiro está discutindo o [Projeto de Lei nº 107/2025](#), de autoria do vereador Salvino Oliveira (PSD), que propõe a regulamentação e restrição à oferta e utilização das hospedagens por curta duração nos imóveis residenciais do município.

Entre determinações do texto original, há a proibição de locação desses imóveis em diversas regiões da cidade, como na Praia do Flamengo e na Avenida Delfim Moreira, bem como a exigência de que o proprietário se inscreva como prestador de serviço turístico junto ao Ministério do Turismo. O projeto também estabelece que o proprietário deve obter licença sanitária de funcionamento e possuir autorização do síndico para a hospedagem.

A iniciativa surge em um momento em que a cidade do Rio de Janeiro apresenta um alto volume de hospedagens temporárias. Somente em Ipanema, uma em cada sete moradias são utilizadas para curta duração.

Popularizada por plataformas como Airbnb e Booking.com, essa modalidade é parte relevante da indústria do Turismo, gerando renda para inúmeras famílias e servindo como mecanismo de valorização de imóveis subutilizados, especialmente em regiões centrais da cidade.

Qualquer regulamentação dessa atividade deveria buscar o equilíbrio entre abertura à

inovação, liberdade econômica e segurança para todas as partes envolvidas, respeitando o direito à propriedade.

Contudo, o projeto em discussão na Câmara Municipal do Rio vai na contramão disso e impõe obrigações excessivas aos proprietários e às plataformas intermediadoras, criando barreiras proibitivas à livre iniciativa e coibindo a concorrência no setor de turismo.

INTERFERÊNCIA ESTATAL: Restrição à propriedade e ao livre contrato

Ao criar normas burocráticas excessivas, o projeto de lei municipal intervém de maneira indevida no direito de propriedade dos cidadãos sobre suas próprias moradias e impede o livre contrato entre partes igualmente interessadas em alugar imóveis por um tempo curto estipulado.

Tais exigências terão efeito sobre aumento dos custos operacionais para os proprietários, que tendem a repassar esses gastos para os consumidores. Isso pode agravar o já observado aumento nos preços de Hostels, Airbnbs e similares, desencorajando turistas que buscam opções de hospedagem mais acessíveis.

A burocracia pode levar muitos proprietários a desistirem de alugar seus imóveis, reduzindo não apenas a oferta total de acomodações, mas também a diversidade de preços e perfis de hospedagem — o que compromete a atratividade da cidade para diferentes públicos e orçamentos.

¹ O Livres **não interfere na estratégia política de líderes certificados**. A Nota Técnica analisa projetos em tramitação sob o prisma de valores liberais e das boas práticas de política pública.

ECONOMIA E SEGURANÇA: Dados evidenciam impacto positivo das locações

Em 2018, conforme [reportagem da VEJA](#), os aplicativos de aluguel por curta duração geraram em torno de R\$ 92,7 milhões para os usuários. No período de carnaval, apenas os estados de Rio de Janeiro e São Paulo somaram, sozinhos, quase R\$ 32 milhões em aluguel pela plataforma Airbnb.

Junto a esse valor, o aluguel de moradias por curta duração também está relacionado com a movimentação dos setores de comércio e serviços, que apresentam maiores taxas de empregabilidade nessa época do ano.

Os dados reforçam que cidades litorâneas e turísticas representam 85% do aumento das ofertas de hospedagens de curta duração, indicando a importância desse mercado para a produção de riqueza local e surgimento de vagas de trabalho. Como exemplificação, apenas em 2025 a procura por acomodações na cidade do [Rio de Janeiro cresceu 1000%](#) entre brasileiros, e 205% entre estrangeiros.

Por fim, essa forma de acomodação, diferentemente do alegado pelos críticos, possui alto grau de segurança, tendo em vista a adoção de recursos como a verificação de identidade, previsão de reclamação e denúncia no aplicativo e opções variadas de pagamento, como PIX e cartão de crédito, que aumentam a formalidade da transação. Há ainda a contratação de seguros para ressarcimento de eventuais danos, furtos e roubos ocorridos durante a estadia dos hóspedes.

INCONSTITUCIONALIDADE: Competência regulatória é de lei federal

A proposta do vereador Salvino Oliveira é inconstitucional, visto que as locações de

imóveis por temporada são regulamentadas pela [Lei Federal do Inquilinato](#). O artigo 48 evidencia que essa modalidade é perfeitamente possível no Brasil, devendo se destinar à residências temporárias contratadas por prazo não superior a 90 dias.

A Constituição Federal deixa claro que prefeitos e vereadores (integrantes do Poder Municipal) não têm competência legal para modificar e contrariar leis federais. Desse modo, qualquer alteração sobre aluguel de curta duração deveria passar por iniciativa do Congresso Nacional, a exemplo da [proposta 1337/2025](#) apresentada por Laura Carneiro (PSD/RJ), que prevê a restrição das hospedagens temporárias de alta rotatividade mediante acordo coletivo ou votação em assembleia nos condomínios e prédios residenciais.

RECOMENDAÇÕES TÉCNICAS

Rejeição total do PL 107/2025 do município do Rio de Janeiro, que impõe graves riscos à livre iniciativa, cria entraves injustificados ao setor de turismo e viola o direito constitucional de propriedade e de livre contratação entre particulares.

Além disso, ao tratar de matéria já regulamentada por legislação federal, o projeto incorre em inconstitucionalidade formal, colocando em risco a segurança jurídica e o ambiente de negócios na cidade do Rio de Janeiro.

CONTRIBUIÇÕES DE

Rafael Moredo

Coordenador de Políticas Públicas do Livres

Matheus Rocha

Analista de Relações Governamentais do Livres