CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS.

PROJETO DE LEI Nº 249/2019.

AUTOR: Alexandre Aleluia
EMENTA: Dispõe sobre a utilização de aplicativos e plataformas online para intermediar aluguéis, exploração de hospedagem remunerada, cadastro de imóveis e envio de contratos do Município de Salvador, e dá outras providências.

PARECER

Projeto de Lei. Autorização para o exercício da atividade de aluguel de imóveis por aplicativos e sites de internet. Existência de Lei Federal prévia regulamentando o tema. Ausência de previsão de regras sobre a fiscalização municipal e incidência de tributação. Necessidade de ajustes através de emendas. ***Aprovação com ressalvas.***

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

O Vereador Alexandre Aleluia apresentou o PLE 249/2019, em 13 de agosto de 2019, com a finalidade de autorizar o uso de aplicativos e plataformas online para intermediar aluguéis, exploração de hospedagem remunerada e cadastro de imóveis na cidade de Salvador.

Em 03/02/2020, foi designado o Vereador Suíca como relator pela CCJ – Comissão de Constituição e Justiça e Redação Final, tendo ele emitido parecer favorável em 12/02/2020, opinativo que foi acolhido em sua integralidade pelo Órgão Colegiado.

Prosseguindo a tramitação, a proposição foi recebida pela CFOF – Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização, em 17/02/2020, com designação de relatoria para o Vereador Cezar Leite em 16/04/2020, que apresentou parecer favorável em 30/09/2020, momento em que a Vereadora Marta Rodrigues apresentou voto contrário em apartado, tendo a proposição sido aprovada por maioria.

Em seu opinativo, a Vereadora Marta Rodrigues pontou a relevância de se observar a questão quanto a necessidade de incidência de tributação nesta atividade, pois a proposição implicaria em renúncia de receita municipal, circunstância que, ao entendimento deste Vereador, atrairia a atribuição exclusiva do Chefe do Executivo Municipal, conforme previsão contida no Art. 188, *caput*, do Regimento Interno desta Casa Legislativa.

2. DA ANÁLISE QUANTO AOS ASPECTOS JURÍDICOS.

De logo cabe frisar o entendimento deste Vereador, segundo o qual a Proposição, sob aspectos estritamente jurídicos formais, não poderia ter sido acolhida pela CCJ, haja vista graves vícios essenciais.

Com efeito, o princípio da legalidade, que embasa toda a atividade da administração pública e está previsto no *caput* do Art. 37, da Carta Constitucional de 1988, impõe como requisito de validade da atividade desenvolvida pela administração pública que **todos** os seus atos estejam pautados estritamente em uma lei prévia e anterior que lhe autorize agir.

É decorrência lógica deste corolário que os direitos dos indivíduos e de pessoas jurídicas não necessitam de previsão legal ou autorização, afinal, é o Estado que necessita de autorização para agir, e, assim, avançar na órbita jurídica de qualquer pessoa física ou jurídica. Outra questão relevante é que seria inviável ao Estado criar leis para autorizar o exercício de direitos, pois demandaria um trabalho hercúleo e excessivo, e, ainda assim, não se sabe se seria possível, naquele momento prever todos os direitos existentes, o que se agrava com o passar do tempo e evolução das relações sociais, que criam costumes, formas de agir, diferentes tipos de relações, entre outras situações, todas elas que "criam" novos direitos.

Por outro lado, a regulamentação da forma como será o exercício dos direitos é algo plenamente cabível e acertado, até mesmo para proteger o indivíduo e os demais à sua volta, sendo este o sentido da existência das normas (*lato e stricto sensu*).

A existência da proposição em si, em eventual aprovação pelo Plenário da atual redação, seria inócua e não iria representar nenhum efeito prático, pois, repita-se a existência de direitos de pessoas físicas ou jurídicas não necessita de prévia lei autorizativa, e, além disto, tal atividade é amplamente exercida em todo o Brasil e no mundo sem qualquer tipo de restrição.

Todavia, ante a inciativa sob análise nesta Comissão, o Relator, após profundo estudo sobre o tema, verificou a necessidade de serem apresentadas emendas, visando colaborar no exercício da atividade e promover a sua regulamentação.

Ultrapassada a primeira questão, é de se observar que o aluguel de imóveis é regulamentado pela Lei de Inquilinato (Lei Federal 8.245/91) e pelo Código Civil Brasileiro.

De outro lado, os aplicativos e sites de aluguéis de imóveis são uma realidade em todo o mundo e têm criado uma verdadeira quebra na lógica tradicional de gestão/aluguéis/ocupação de imóveis, especialmente, quando se refere ao curto período de tempo, sendo possível afirmar que os contratos realizados por aplicativos ou sites, são de natureza temporária, possuem tempo definido e poderia se confundir com a situação de locação por temporada prevista no Art. 48, da Lei de Inquilinato, porém o entendimento do STJ[1], entende que ela possui características específicas que a diferenciam daquela.

O que se observa, portanto, é uma proposição legislativa que visa a tratar do mesmo conteúdo já previsto, autorizado e regulamentado por Lei Federal, sem propor nenhum acréscimo de natureza material, ou seja: sem nenhum impacto na vida ou na órbita jurídica de pessoas físicas ou jurídicas.

Estas são as razões pelas quais se considera que a proposição não deveria ter sido aprovada pela CCJ, e, para sanar tais questões é que se apresentam emendas, que seguem anexo ao presente parecer.

3. DA ANÁLISE TÉCNICA QUANTO AOS ASPECTOS ECONÔMICOS.

Em relação à atribuição desta Comissão, prevista no Art. 68, inciso VIII, do Regimento Interno desta Casa Legislativa, é imperioso analisar os aspectos econômicos e o impacto no desenvolvimento turístico relacionado ao desenvolvimento da atividade que foi tratada na presente proposição.

Os aplicativos e sites de aluguéis de imóveis são uma realidade em todo o mundo e têm criado uma verdadeira quebra na lógica tradicional de gestão/aluguéis/ocupação de imóveis, especialmente, quando se refere ao curto período de tempo.

[1] "4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias." (STJ – 4ª Turma. REsp 1.819.075/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. para o acórdão Min. Raúl Araújo, j. em 20/04/2021, pp. DJE 27/05/2021)

Segundo estudos recentes, a empresa AIRBNB, proprietária de site e aplicativo amplamente conhecido e que presta o serviço de locação de imóveis por temporada, movimentou aproximadamente 7,7 bilhões de reais no Brasil em 2018[2].

É inegável a contribuição que esta modalidade de prestação de serviços realizou quanto ao crescimento de aluguéis de imóveis, estimulando, outrossim, a economia e a geração de empregos, bem como a retomada do turismo, sendo que a plataforma AIRBNB apresentou estudo[3] realizado em 2022 pela *Oxford Econômics* atestando que a atividade desenvolvida contribui para um impacto positivo no Produto Interno Bruto do Brasil, importante observar que o setor de turismo representa uma parcela importante do PIB brasileiro.

Não se pode olvidar, outrossim, do impacto econômico gerado por esta atividade especialmente em relação aos seus tradicionais concorrentes diretos, que integram o setor da hotelaria, e os corretores, bem como acerca da possibilidade de incidência de tributos no seu exercício.

Nos imóveis residenciais alugados por aplicativos, a atividade é desenvolvida pelo proprietário ou um representante deste, sendo certo que muitas vezes são empresas que fazem a gestão destas propriedades.

Já o setor da hotelaria, exige toda uma estrutura de funcionários para atender as demandas dos clientes que vão desde a limpeza, alimentação, lazer e trabalho, entre outros, além da incidência de tributos dos mais diversos, à exemplo do Imposto de Serviços, Taxa de Fiscalização e Funcionamento, etc.

A proposição apresentada, como muito bem pontuado pela Vereadora Marta Rodrigues, não tratou sobre a questão de eventual incidência tributária, e, por pretender autorizar o exercício da atividade sem indicar regras que regulamentam tais questões, ao entendimento deste Vereador, ensejam renúncia de receita tributária, o que deveria ter sido observado pela Comissão de Finanças, Orçamento e Fiscalização.

No caso vertente, os impactos econômicos são amiúde elevados. Não se pode olvidar que tal atividade, ao ser desenvolvida, efetivamente facilita e fomenta o desenvolvimento da atividade turística, o que é demasiado positivo. Todavia, promove uma

---

[2] *Cf.:* https://superanfitriao.com/noticia/o-impacto-economico-do-aluguel-por-temporada-no-brasil/, acesso em 09/03/2023.
[3] *Cf1:* https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/10/Impacto-econo%CC%82mico-do-Airbnb-no-Brasil_Oxford-Economics.pdf, acesso em 09/03/2023.

verdadeira concorrência desleal com o setor de hotelaria, o qual exerce atividade semelhante com muito mais obrigações, especialmente, no tocante à questões tributárias.

Acresça-se, ainda, que os estabelecimentos do setor hoteleiro possuem inúmeras obrigações quanto a garantia de segurança dos hospedes, que implicam em projetos, licenças e diversas outras medidas a serem realizadas perante órgãos como o Corpo de Bombeiros, SEDUR, entre outros, situações que além de gerarem custos, implicam no acréscimo de custos no exercício desta atividade econômica.

É importante destacar que este Relator não é contra o uso de aplicativos e sites para aluguéis e ocupação de imóveis, apenas compreende a necessidade de se promover a regulamentação da atividade, o que já vem ocorrendo[4] em cidades como Nova York, São Francisco, Berlim, Barcelona, Paris, Amsterdã, Ubatuba (SP), Caldas Novas (GO), Porto Seguro (BA), e inúmeras outras cidades do Brasil conforme noticiado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo[5].

Com efeito, a ausência de regulamentação poderá permitir o exercício de uma atividade sem a necessária e devida fiscalização por parte do Município do Salvador, bem como sem a incidência de impostos, reduzindo as receitas municipais, e, ao mesmo tempo, criando situação de deslealdade perante setor muito importante para a economia local por ser responsável pela geração de emprego e renda.

Acresça-se, ademais, que o aluguel de imóveis é uma atividade que tradicionalmente é exercida diretamente pelo proprietário ou por meio de corretores individuais ou empresas, todos estes sujeitos à tributação no exercício de suas atividades, bem como fiscalização pelo Poder Público.

O que se pretende chamar atenção, no presente opinativo, é que a atual situação coloca em desvantagem todos os demais integrantes desta mesma atividade que não utilizam os aplicativos ou sites, e, além disso, ante a ausência de possibilidade do devido exercício da fiscalização pelo Poder Público, nem mesmo é possível garantir uma proteção ao individuo usuário do serviço.

Em relação a possibilidade de incidência de tributos nesta atividade a Comissão Econômica da Organização das Nações Unidas defende esta posição, visando

---

4 *Cf.:* https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo, acesso em 09/03/2023.

5 *Cf.:* https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/3678-cidades-turisticas-buscam-regulamentacao-para-uso-de-airbnb, acesso em 09/03/2023.

"gerar um equilíbrio entre os benefícios econômicos e os impactos negativos incluindo a disponibilidade de moradia"[6], destacando que os aluguéis por AIRBNB em Londres, chegaram a captar o equivalente a 7 bilhões de euros, Paris 408 bilhões de euros e Roma 3 bilhões de euros.

Outrossim, é plenamente cabível o exercício da regulamentação, visando justamente garantir o equilíbrio econômico e reduzir a desigualdade imposta aos demais concorrentes, além de permitir uma maior arrecadação municipal o que viabilizará mais investimentos em prol dos moradores e visitantes da cidade do Salvador.

De mais a mais, cabe acrescer, ainda, que na contramão da compreensão da relevância desta atividade, está em tramitação no Senado Federal o PLE 2474/2019, de autoria do Senador baiano Angelo Coronel, que visa a proibir o exercício desta atividade.

4. DA NECESSIDADE DE CORREÇÕES E APRESENTAÇÃO DE EMENDA.

Apresentadas todas as considerações acima, é de se observar a necessidade de ajustes e correções na presente proposição, visando aprimorar o seu conteúdo e aplicabilidade.

Outrossim, seguindo uma tendência de outras cidades do Brasil e de outros países, acredita o Vereador infrafirmado, que todos os imóveis cadastrados no AIRBNB, devem também, estar devidamente cadastrados perante o Município de Salvador, a fim de que o Poder Público possa fiscalizar o exercício desta atividade e as condições de habitação do imóvel.

Ademais, conforme pontuado acima, as pessoas físicas e jurídicas que disponibilizam imóveis para aluguel em sites e aplicativos, exercem efetiva atividade de prestação de serviços, sobre a qual existe a incidência de tributos e taxas.

Recente posicionamento do STJ, acerca desta modalidade e aluguéis, dispõe o seguinte:

> DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS

[6] *Vide*: https://news.un.org/pt/story/2022/12/1807247, acesso em 09/03/2023.

DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem. 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados. 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra

dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008. 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. 10. Recurso especial desprovido. (STJ – 4ª Turma. REsp 1.819.075/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. para o acórdão Min. Raúl Araújo, j. em 20/04/2021, pp. DJE 27/05/2021)

Além das ponderações acima acerca do cadastro perante a Municipalidade e a incidência de tributos e taxas no exercício desta atividade, é importante destacar que ela somente poderá ser desenvolvida se não existir proibição na Convenção do Condomínio, consoante foi determinado no precedente jurisprudencial acima colacionado.

Portanto, as emendas que seguem anexas, indicam correções que necessitam ser observadas, ao humilde entendimento deste Relator.

5. DA CONCLUSÃO.

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS.

A proposição sob análise trata de tema extremamente relevante e que merece atenção desta Câmara de Vereadores do Município de Salvador.

Porém, ao entendimento deste Relator existem vícios sanáveis, o que foi destacado no presente parecer, sendo propostas emendas, em anexo, com os devidos ajustes para que seja viável a sua aprovação.

Mais uma vez, é importante destacar que a posição do Vereador infrafirmado não é de proibir o exercício da atividade de gestão/disponibilização/aluguel de imóveis mediante aplicativos e sites. Muito pelo contrário, acredita que tal atividade é muito relevante ao fomento do turismo e ao desenvolvimento da economia local, o que se propõe, apenas, são ajustes e emendas para a devida regulamentação do seu exercício.

Por tais motivos é que o presente opinativo é pela aprovação do Projeto de Lei, com as ressalvas destacadas, uma vez acolhidas as emendas propostas.

É o parecer.

S.m.j.

Sala de Sessões, 04 de abril de 2023.

CLAUDIO TINOCO
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR
COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E RELAÇÕES INTERNACIONAIS.

EMENDA SUBSTITUTIVA AO PROJETO DE LEI Nº 249/2019.

AUTOR: Alexandre Aleluia
EMENTA: Dispõe sobre a utilização de aplicativos e plataformas online para intermediar aluguéis, exploração de hospedagem remunerada, cadastro de imóveis e envio de contratos do Município de Salvador, e dá outras providências.

O Vereador Claudio Tinoco, no uso de suas atribuições legais, conforme previsão no Art. 195 do Regimento Interno da Câmara Municipal do Salvador, vem apresentar emenda substitutiva ao PLE 249/2019, conforme dispositivos abaixo e justificativa em anexo.

Art. 1º. O PLE 249/2019, passa a ter a seguinte redação:

> Art. 1º. É livre o exercício da atividade remunerada de gestão e locação de imóveis residenciais urbanos na cidade do Salvador por meio de sites e aplicativos, salvo a existência de proibição na Convenção do Condomínio.
>
> Parágrafo único. É condição prévia do exercício desta atividade:
>
> I – Cadastro e licenciamento do imóvel perante a Prefeitura Municipal do Salvador;
> II – Ausência de débitos do imóvel quanto a taxas e tributos de qualquer natureza perante a Prefeitura Municipal do Salvador.
>
> Art. 2º. A atividade indicada no Art. 1º desta Lei é considerada prestação de serviço, nos termos do Código Tributário Municipal, cabendo ao proprietário o respectivo pagamento dos tributos devidos.
>
> Parágrafo único. A base de cálculo do imposto é o valor da diária do imóvel utilizado como meio de hospedagem.
>
> Art. 3º. O imóvel cadastrado para locação nos termos desta Lei, poderá ser fiscalizado pela Prefeitura Municipal do Salvador.
>
> Parágrafo primeiro. O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos de habitação, segurança e higiene, cujo descumprimento ensejar a cominação sanções, como a aplicação de multas e da decretação da suspensão temporária de exercício da atividade, tudo conforme previsto em Regulamento expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 4º. No exercício da atividade de locação de imóveis residenciais por meio de aplicativos, caberá ao proprietário do imóvel e o locador:

I – Cumprir as regras da Prefeitura Municipal do Salvador, Corpo de Bombeiros e demais órgãos da Administração Pública, sobre segurança, salubridade e higiene;

II – Obedecer às regras da Convenção do Condomínio quanto a perturbação do sossego, ao uso de áreas comuns, a saúde, segurança e aos bons costumes;

III – Prezar pelo bom convívio com os vizinhos;

IV – Agir em conformidade com os preceitos morais e dos bons costumes;

V – Colaborar com a realização da fiscalização realizada pela Prefeitura Municipal do Salvador;

Art. 5º. O proprietário do imóvel utilizado para locação, nos termos desta Lei, ou o contribuinte responsável deverá informar periodicamente à Prefeitura Municipal do Salvador:

I – a quantidade de diárias comercializadas no período;
II – o preço médio cobrado;
III – o nome, CPF, documento de identificação em caso de estrangeiro, e origem de cada hóspede;

Parágrafo único. A informação de que trata este Artigo será por meio de comunicação digital, cujas datas e períodos serão estabelecidos em Regulamento expedido Pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 6º. O descumprimento das normas previstas nesta Lei, ensejará ao responsável:

I – advertência escrita;
II – multa cominada pelo Órgão Competente da Prefeitura Municipal, cujo valor mínimo será de uma diária e o máximo de vinte diárias;
III – suspensão temporária do direito do exercício de locação na modalidade ora regulamentada;

Parágrafo Primeiro. Os débitos decorrentes do não pagamento das multas previstas nesta Lei, poderão ser inscritos em dívida ativa do Município do Salvador.

Parágrafo Segundo. O regulamento expedido pelo Poder Executivo Municipal irá dispor sobre o procedimento administrativo de fiscalização,

indicação de prazos, meios de defesa, impugnação e recursos, além da forma de gradação das sanções previstas, sendo assegurada às pessoas físicas e jurídicas o exercício da ampla defesa.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor em 90 (noventa) dias após a sua publicação.

Art. 8º. Ficam revogadas eventuais disposições em contrário.

Sala de Sessões, 04 de abril de 2023.

CLAUDIO TINOCO
Vereador

ILLEAD ARCAM REVERSA
CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

JUSTIFICATIVA

O Vereador Alexandre Aleluia apresentou o PLE 249/2019, em 13 de agosto de 2019, com a finalidade de autorizar o uso de aplicativos e plataformas online para intermediar aluguéis, exploração de hospedagem remunerada e cadastro de imóveis na cidade de Salvador.

Analisando a proposição, o Vereador infrafirmado detectou a necessidade de serem apresentadas emendas a fim de promover correções ao texto originário.

O primeiro ponto a ser destacado é o precedente do STJ[1], de cujo teor se compreende que a Corte Superior considerou que os contratos de aluguel por meio de aplicativos e sites não estariam regulamentados pelo Código Civil e pela Lei do Inquilinato, e, além disso, realização desta prestação de serviço estaria condicionada a ausência de proibição na convenção do condomínio edilício.

Um segundo aspecto relevante é que tal modalidade engendrou uma verdadeira ruptura na lógica tradicional de gestão/aluguéis/ocupação de imóveis, especialmente, quando se refere ao curto período.

Estudos recentes apontam que a empresa AIRBNB, proprietária de site e aplicativo amplamente conhecido e que presta o serviço de locação de imóveis por temporada, movimentou aproximadamente 7,7 bilhões de reais no Brasil em 2018[2].

Outrossim, é inegável a contribuição que esta modalidade de prestação de serviços realizou quanto ao crescimento de aluguéis de imóveis, estimulando, outrossim, a economia e a geração de empregos, bem como a retomada do turismo, sendo que a plataforma AIRBNB apresentou estudo[3] realizado em 2022 pela *Oxford Econômics* atestando que a atividade desenvolvida contribui para um impacto positivo no Produto Interno Bruto do Brasil, importante observar que o setor de turismo representa uma parcela importante do PIB brasileiro.

---

[1] "STJ – 4ª Turma. REsp 1.819.075/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Rel. para o acórdão Min. Raúl Araújo, j. em 20/04/2021, pp. DJE 27/05/2021)

[2] *Cf.:* https://superanfitriao.com/noticia/o-impacto-economico-do-aluguel-por-temporada-no-brasil/, acesso em 09/03/2023.

[3] *Cf1:* https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2022/10/Impacto-econo%CC%82mico-do-Airbnb-no-Brasil_Oxford-Economics.pdf, acesso em 09/03/2023.

Por outro lado, existe um impacto econômico gerado por esta atividade especialmente em relação aos seus tradicionais concorrentes diretos, que integram o setor da hotelaria, e os corretores, bem como acerca da possibilidade de incidência de tributos no seu exercício.

Nos imóveis residenciais alugados por aplicativos, a atividade é desenvolvida pelo proprietário ou um representante deste, sendo certo que muitas vezes são empresas que fazem a gestão destas propriedades.

Já o setor da hotelaria, exige toda uma estrutura de funcionários para atender as demandas dos clientes que vão desde a limpeza, alimentação, lazer e trabalho, entre outros, além da incidência de tributos dos mais diversos, à exemplo do Imposto de Serviços, Taxa de Fiscalização e Funcionamento, etc.

Acresça-se, ainda, que os estabelecimentos do setor hoteleiro possuem inúmeras obrigações quanto a garantia de segurança dos hospedes, que implicam em projetos, licenças e diversas outras medidas a serem realizadas perante órgãos como o Corpo de Bombeiros, SEDUR, entre outros, situações que além de gerarem custos, implicam no acréscimo de custos no exercício desta atividade econômica.

É importante destacar que este Vereador não é contra o uso de aplicativos e sites para aluguéis e ocupação de imóveis, apenas compreende a necessidade de se apresentar emendas ao Projeto originário, regulamentação da atividade, o que já vem ocorrendo[4] em cidades como Nova York, São Francisco, Berlim, Barcelona, Paris, Amsterdã, Ubatuba (SP), Caldas Novas (GO), Porto Seguro (BA), e inúmeras outras cidades do Brasil conforme noticiado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo[5].

Com efeito, a ausência de regulamentação poderá permitir o exercício de uma atividade sem a necessária e devida fiscalização por parte do Município do Salvador, bem como sem a incidência de impostos, reduzindo as receitas municipais, e, ao mesmo tempo, criando situação de deslealdade perante setor muito importante para a economia local por ser responsável pela geração de emprego e renda.

Ademais, o aluguel de imóveis é uma atividade que tradicionalmente é exercida diretamente pelo proprietário ou por meio de corretores individuais ou empresas,

---

4 *Cf.:* https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo, acesso em 09/03/2023.

5 *Cf.:* https://www.crecisp.gov.br/comunicacao/noticiasinterna/3678-cidades-turisticas-buscam-regulamentacao-para-uso-de-airbnb, acesso em 09/03/2023.

todos estes sujeitos à tributação no exercício de suas atividades, bem como fiscalização pelo Poder Público.

O que se pretende chamar atenção, é que a atual situação coloca em desvantagem todos os demais integrantes desta mesma atividade que não utilizam os aplicativos ou sites, e, além disso, ante a ausência de possibilidade do devido exercício da fiscalização pelo Poder Público, nem mesmo é possível garantir uma proteção ao individuo usuário do serviço.

Deve se observar que os princípios liberais pressupõe a liberdade da atividade econômica e a igualdade de condições da disputa, sendo certo que a atual situação coloca os usuários do AIRBNB e demais sites ou aplicativos em elevada vantagem quanto à todos os prestadores de serviço na cidade do Salvador, pela ausência de cadastro e fiscalização perante a Prefeitura e respectivo pagamento de taxas, bem como pela ausência de cobrança dos tributos devidos.

Em relação a possibilidade de incidência de tributos nesta atividade a Comissão Econômica da Organização das Nações Unidas defende esta posição, visando "gerar um equilíbrio entre os benefícios econômicos e os impactos negativos incluindo a disponibilidade de moradia"[6], destacando que os aluguéis por AIRBNB em Londres, chegaram a captar o equivalente a 7 bilhões de euros, Paris 408 bilhões de euros e Roma 3 bilhões de euros.

Outrossim, é plenamente cabível o exercício da regulamentação, visando justamente garantir o equilíbrio econômico e reduzir a desigualdade imposta aos demais concorrentes, além de permitir uma maior arrecadação municipal o que viabilizará mais investimentos em prol dos moradores e visitantes da cidade do Salvador.

Outrossim, seguindo uma tendência de outras cidades do Brasil e de outros países, acredita o Vereador infrafirmado, que todos os imóveis cadastrados no AIRBNB, devem também, estar devidamente cadastrados perante o Município de Salvador, a fim de que o Poder Público possa fiscalizar o exercício desta atividade e as condições de habitação do imóvel.

Portanto, mais uma vez, é importante destacar que as presentes emendas ora apresentadas não visam proibir o exercício da atividade de gestão/disponibilização/aluguel de imóveis mediante aplicativos e sites. Muito pelo contrário, acredita que tal atividade é muito

---

[6] *Vide*: https://news.un.org/pt/story/2022/12/1807247, acesso em 09/03/2023.

relevante ao fomento do turismo e ao desenvolvimento da economia local, o que se propõe, apenas, são ajustes e emendas para a devida regulamentação do seu exercício.

Por tais motivos é que acredita que elas devam ser acolhidas, ante a presença de interesse público.

Sala de Sessões, 04 de abril de 2023.

CLAUDIO TINOCO
Vereador

CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR