



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

GABINETE VEREADOR SARGENTO NANTES

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

Dispõe sobre a regulamentação das locações temporárias de imóveis residenciais por meio de plataformas digitais no Município de São Paulo e dá outras providências.

Art. 1º. Esta Lei regulamenta a oferta de imóveis residenciais para locação temporária por meio de plataformas digitais, visando garantir a segurança, a ordem urbana, a arrecadação tributária e a convivência harmoniosa entre moradores e visitantes.

Art. 2º. Para os fins desta Lei, considera-se:

I – Locação temporária: contrato de aluguel de imóvel residencial por prazo igual ou inferior a 90 dias, conforme Lei Federal nº 8.245/1991;

II – Plataformas digitais de hospedagem: aplicativos ou sites que intermedeiam a oferta de imóveis para locação temporária;

III – Anfitrião: pessoa física ou jurídica que disponibiliza imóvel para locação temporária por meio de plataformas digitais.

Art. 3º. Todo anfitrião que disponibilizar imóvel para locação temporária deverá:

I – realizar cadastro junto à Prefeitura de São Paulo, informando dados do imóvel e da plataforma utilizada;

II – obter alvará digital simplificado, expedido eletronicamente;

III – manter atualizado o cadastro, sob pena de multa;

IV – manter disponível para fiscalização o cadastro dos hóspedes.



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Art. 4º. A atividade de locação temporária por meio de plataformas digitais estará sujeita à incidência do Imposto Sobre Serviços (ISS), conforme legislação municipal.

§1º. Além do anfitrião, a plataforma digital que realizar a intermediação da locação será solidariamente responsável pelo pagamento dos tributos incidentes.

§2º. O imóvel utilizado para hospedagem por meio de plataformas digitais será considerado de uso comercial, para fins de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), nos termos da Lei Municipal nº 6.989, de 29 de dezembro de 1966.

Art. 5º. O anfitrião é responsável por garantir que os hóspedes respeitem as normas do condomínio e da vizinhança;

II – O descumprimento das regras poderá gerar multas administrativas aplicadas pela Prefeitura, sem prejuízo das sanções condominiais;

III – É vedada a utilização de imóveis para fins que comprometam a segurança, saúde ou sossego público.

Art. 6º. Compete à Prefeitura de São Paulo:

I – fiscalizar o cumprimento desta Lei;

II – aplicar sanções administrativas, incluindo advertência, multa e suspensão do cadastro;

III – firmar convênios com plataformas digitais para compartilhamento de informações.

Art. 7º. As penas pelo descumprimento desta Lei serão:

I – Multa de R\$ 5.000,00 por imóvel não cadastrado;

II – Multa de R\$ 10.000,00 por reincidência;



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

III – Cassação do alvará em caso de descumprimento reiterado.

Art. 8º. Esta Lei não obsta a autonomia dos condomínios para restringir ou proibir locações temporárias em suas convenções internas.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor 180 dias após a data de sua publicação.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

**SARGENTO NANTES
VEREADOR - PP**





JUSTIFICATIVA

A cidade de São Paulo, por sua dimensão e densidade populacional, enfrenta sérios desafios relacionados ao uso de imóveis residenciais para locações temporárias via plataformas digitais. Embora tais serviços tenham se popularizado como alternativa de hospedagem, a ausência de regulamentação específica tem gerado impactos negativos na segurança, na ordem urbana e na convivência social.

Nos últimos anos, multiplicaram-se os relatos de apartamentos e casas utilizados como pontos de prostituição, tráfico de drogas, festas clandestinas e outras atividades ilícitas, que comprometem não apenas a tranquilidade dos moradores, mas também a segurança pública.

Esses imóveis, muitas vezes alugados sem qualquer controle ou fiscalização, tornam-se ambientes propícios para a prática de crimes, dificultando a atuação das autoridades e expondo vizinhos a riscos constantes.

Além disso, a utilização indiscriminada de imóveis para hospedagem temporária provoca:

- Aumento da insegurança condominial, com entrada e saída frequente de pessoas sem vínculo com o prédio;
- Sobrecarga das áreas comuns, elevando custos de manutenção e gerando conflitos entre moradores;
- Desvalorização imobiliária, já que prédios com alta rotatividade de hóspedes passam a ser vistos como inseguros;
- Evasão fiscal, pois muitos anfitriões não recolhem os tributos devidos, prejudicando a arrecadação municipal.

Diante desse cenário, torna-se imperativo que o Município de São Paulo exerça sua competência constitucional para legislar sobre assuntos de interesse local, regulamentando a atividade de locação temporária por aplicativos.

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

A medida busca:

- Garantir maior controle e fiscalização sobre os imóveis ofertados;
- Exigir cadastro e alvará digital simplificado, permitindo que a Prefeitura identifique e acompanhe os responsáveis;
- Assegurar o recolhimento do ISS, equiparando a atividade às demais formas de hospedagem;
- Proteger a coletividade, coibindo práticas criminosas e preservando a ordem urbana.

Assim, este projeto de lei não pretende inviabilizar a livre iniciativa ou o direito de propriedade, mas sim equilibrar interesses individuais e coletivos, assegurando que a cidade de São Paulo não se torne refém de atividades ilícitas mascaradas sob a aparência de hospedagem temporária.

São Paulo, 28 de novembro de 2025.

**SARGENTO NANTES
VEREADOR - PP**