



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento

Projeto de Lei Nº ____/2026

“Dispõe sobre a regulamentação da hospedagem de curta duração intermediada por plataformas digitais no Município de São Paulo e autoriza a criação do eVisitanteSP.”

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º A regulamentação do meio de hospedagem atípica em imóveis ou em partes de imóveis situados no Município de São Paulo, ofertada, anunciada ou contratada por intermédio de plataformas digitais e outros meios, fica condicionada ao disposto nesta lei.

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se hospedagem atípica a cessão onerosa de uso de imóvel residencial, ou parte dele, para hospedagem de curta duração, inclusive na modalidade “cama e café”, realizada por plataformas digitais, anúncios diretos ou outros meios, que não se enquadre na locação residencial prevista na Lei Federal nº 8.245/1991.

§ 2º Nos condomínios residenciais, essa modalidade somente será permitida quando expressamente autorizada pela convenção condominial ou por deliberação assemblear. Em imóveis residenciais fora de condomínio, admite-se a oferta de até três quartos, observadas as normas municipais aplicáveis.

Art. 2º Fica o poder executivo autorizado a criar o eVisitanteSP, Registro Municipal de Hóspedes e Meios de Hospedagem Atípica, de natureza eletrônica, com as seguintes finalidades:

- I – Cadastrar anunciantes, gestores profissionais e unidades de hospedagem;
- II – Registrar, emitir e renovar a licença de prestação de hospedagem;
- III – Registrar dados de hóspedes para fins de segurança pública e estatística turística;

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento**

IV – Integrar-se a bases federais de turismo e de registro de hóspedes, quando disponíveis, para evitar duplicidade de obrigações;

V – Disponibilizar painéis estatísticos agregados de fluxo turístico ao Município;

VI – Receber denúncias relativas a desvios de finalidade e conduta no exercício da atividade de hospedagem de curta duração.

Parágrafo único – A Plataforma Digital prevista no caput ficará sob tutela da Secretaria Municipal de Turismo, que será a responsável por seu desenvolvimento e atualização, segurança dos dados e informações, além da disponibilização via aplicativo.

Art. 3º O exercício da atividade disciplinada por esta Lei exige registro prévio no eVisitanteSP de cada anunciante, de cada gestor profissional, quando houver, e de cada unidade de hospedagem.

§ 1º O registro terá validade de 2 anos, contados do deferimento. E a renovação deverá ser requerida com antecedência mínima de 30 dias em relação ao término da validade.

§ 2º A não observância do prazo para renovação implicará suspensão automática do registro até a regularização. Durante a suspensão fica vedada a veiculação de ofertas, anúncios e novas reservas vinculadas à unidade.

§ 3º Para fins de inscrição e renovação no eVisitanteSP, o responsável deverá apresentar, para cada unidade de hospedagem, comprovação da regularidade de segurança contra incêndio, por meio de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros vigente e habite-se do imóvel, ambos expedidos pelos órgãos competentes, quando exigíveis.

§ 4º Quando a unidade estiver situada em condomínio edilício, dever-se-á apresentar a comprovação de inexistência de vedação ou existência de permissão, na convenção condominial à locação por temporada intermediada por plataformas digitais ou outros meios, mediante apresentação dos dispositivos pertinentes da convenção.

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a instituir taxa decorrente do exercício do poder de polícia administrativa para fins de inscrição, manutenção e fiscalização do cadastro eVisitanteSP, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 8.245/1991 e observada a legislação tributária municipal.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento

§ 1º A taxa poderá ter como fatos geradores:

I – A análise do pedido de inscrição no cadastro;

II – A análise do pedido de renovação do cadastro;

III – A expedição de segunda via do certificado de registro.

§ 2º Poderão ser considerados sujeitos passivos da taxa o anunciante da unidade de hospedagem e, quando houver, o gestor profissional responsável pela sua administração, independentemente do meio utilizado para divulgação ou intermediação.

§ 3º A base de cálculo da taxa deverá corresponder ao custo estimado das atividades administrativas de análise, registro, controle e fiscalização relacionadas à atividade.

§ 4º Os valores poderão ser fixados por unidade de hospedagem, podendo ser graduados segundo o valor venal do imóvel, apurado conforme a legislação municipal relativa à Planta Genérica de Valores, e definidos em regulamento.

§ 5º Os valores serão atualizados anualmente pelo índice oficial de atualização monetária adotado pelo Município, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 6º O Poder Executivo poderá destinar os recursos arrecadados às atividades de gestão, fiscalização e aprimoramento do cadastro, bem como a ações de ordenamento e promoção do turismo no Município.

Art. 5º Os imóveis sem o devido registro municipal no eVisitanteSP, não poderão ser cadastrados em plataformas digitais, tampouco ter publicações e anúncios veiculados sem a exibição, de forma clara e destacada, do número de registro no conteúdo do anúncio.

Parágrafo único - O número de registro municipal deverá constar em toda oferta, anúncio ou publicidade da unidade de hospedagem, independentemente do meio de intermediação, inclusive em anúncios físicos e particulares.

Art. 6º O imóvel ofertado deverá exibir, no acesso principal, placa padronizada, nos termos de regulamento técnico municipal a ser elaborado, sendo a placa visível na

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento**

entrada do imóvel para a rua, contendo a quantidade de hospedagens atípicas autorizadas.

§ 1º O responsável deverá registrar a entrada de cada hóspede em até 24 horas após o check-in, e a saída em até 24 horas após o check-out.

§ 2º O tratamento de dados pessoais observará o disposto na Lei Federal nº 13.709/2018, sem prejuízo da legislação em vigor.

§ 3º O Executivo poderá estabelecer integração automática com sistemas federais de registro de hóspedes e com o Cadastro dos Prestadores de Serviços Turísticos, observada a legislação aplicável, com eliminação de obrigações redundantes de reporte para o mesmo fato gerador.

Art. 7º A oferta da cessão onerosa de uso de imóvel, em descumprimento desta Lei, sujeita o infrator, observado o devido processo administrativo, às seguintes sanções, aplicáveis cumulativa ou progressivamente:

I – Advertência;

II – Multa;

III – Suspensão da licença e cadastro por até 180 dias;

IV – Cassação da licença e cadastro.

§ 1º O regulamento definirá as condutas infracionais e graduará os valores de multa por faixas de gravidade e porte da atividade, em Unidades Fiscais do Estado de São Paulo.

§ 2º Em caso de reincidência específica, a multa poderá ser aplicada em dobro.

§ 3º Em caso de risco grave e imediato à ordem pública ou à segurança dos usuários, a autoridade competente poderá determinar suspensão cautelar da licença e do cadastro por até 60 dias, assegurados contraditório e ampla defesa, com decisão final no processo administrativo.

§ 4º Constatada, em processo administrativo regular, a inexistência, a irregularidade ou a falsidade do número de registro, a autoridade competente expedirá ordem

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento**

administrativa específica para suspensão da veiculação do anúncio, sem prejuízo de ordem judicial quando necessária para dirimir controvérsia sobre o mérito do conteúdo.

§ 5º O cumprimento da ordem administrativa específica limitar-se-á ao conteúdo indicado, observado o devido processo administrativo, assegurada a preservação de dados pessoais na forma da legislação aplicável.

§ 6º Enquanto perdurar a irregularidade, a plataforma deverá impedir o relançamento do anúncio ou imóvel objeto da ordem, inclusive por meio de bloqueio por identificadores técnicos definidos em regulamento.

§ 7º O descumprimento injustificado da ordem administrativa específica sujeita a plataforma às sanções previstas nesta Lei, sem prejuízo das demais cominações legais cabíveis.

Art. 8º O exercício da atividade prevista nesta Lei fica condicionado ao atendimento da legislação municipal de uso e ocupação do solo, licenciamento e segurança, observado o enquadramento da atividade pelo Poder Executivo, e nas categorias de uso não residencial aplicáveis.

Art. 9º O Executivo poderá celebrar instrumentos de cooperação com órgãos e entidades federais e estaduais de turismo, de segurança pública e de proteção de dados para a execução desta Lei.

Art. 10 O Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 dias, inclusive quanto ao funcionamento do eVisitanteSP, ao layout da placa padronizada e aos procedimentos de fiscalização.

Art. 11 Caberá à Secretaria Municipal de Turismo estabelecer um regulamento com normas e procedimentos para a execução da presente Lei.

Art. 12 Caberá ao regulamento definir os órgãos responsáveis pela fiscalização, a forma de atuação coordenada, os fluxos de intercâmbio de informações, prazos de análise, e emissão do certificado.

Art. 13 Os responsáveis por ofertas ativas na data de publicação desta Lei terão prazo de 180 dias para se adequarem aos seus termos.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento

Art. 14 As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 15 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das sessões, 12 de março de 2026.

Justificativa

A regulamentação de hospedagens atípicas intermediadas por plataformas digitais e outros meios é uma necessidade crescente no Município de São Paulo, diante da expansão desse modelo e da ausência de um marco legal que assegure isonomia,

**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO****Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento**

segurança e equilíbrio entre os diversos meios de hospedagem. A proposta tem por objetivo disciplinar a atividade, garantir a segurança dos hóspedes e moradores, equiparar deveres mínimos entre os prestadores e criar o eVisitanteSP, um registro municipal eletrônico que permitirá maior transparência.

Atualmente, plataformas digitais oferecem hospedagem em imóveis residenciais sem a exigência de licença municipal, vistoria de segurança ou comprovação de regularidade edilícia. Isso cria vulnerabilidades que impactam diretamente a segurança pública e o sossego urbano. A inexistência de um registro local impede o rastreamento rápido de responsabilidades em casos de ocorrências criminais, perturbação da ordem, incêndios ou uso irregular do espaço. O eVisitanteSP corrige essa lacuna ao vincular cada anúncio a um responsável identificado, exigir registro de entradas e saídas e condicionar o exercício da atividade à comprovação de segurança contra incêndio e à existência de habite-se. Essas medidas elevam o padrão de proteção e trazem segurança jurídica a proprietários, hóspedes e vizinhos.

A iniciativa também promove a equiparação regulatória com os meios tradicionais de hospedagem, como hotéis e pousadas, que já operam sob rígidas exigências legais e fiscais. Ao exigir licença, número de registro, placa padronizada e observância de normas de segurança, o projeto garante isonomia, fortalece a credibilidade do setor e melhora a experiência do visitante. Além disso, a cobrança de uma taxa proporcional ao custo das atividades de registro e fiscalização assegura sustentabilidade fiscal ao poder público.

No campo da convivência urbana, a regulamentação preserva o direito ao sossego e a autonomia dos condomínios, exigindo a comprovação de que não há vedação expressa na convenção condominial para a prática da locação por temporada. Essa medida previne conflitos entre condôminos, reduz impactos negativos como a rotatividade excessiva e o uso indevido de áreas comuns e garante que a atividade se mantenha compatível com o zoneamento e a destinação do imóvel.

A proposta contribui ainda para o fortalecimento das políticas públicas de turismo, segurança pública e fomento à livre iniciativa. Com os dados agregados fornecidos pelo eVisitanteSP, o Município poderá mapear fluxos turísticos, sazonalidades e concentrações de demanda, o que auxiliará na elaboração de estratégias de mobilidade, promoção, zeladoria e ordenamento urbano. E permite que



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Gabinete do Vereador Gilberto Nascimento

São Paulo adote práticas já implementadas em grandes cidades do mundo, como Lisboa, Paris e Nova Iorque, que criaram cadastros municipais semelhantes para disciplinar as plataformas digitais de hospedagem.

Gilberto Nascimento
Vereador do PL