

PARECER Nº 372/2025

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

Processo: 13202/2025

Autoria: Vereador Adevair Cabral

Ementa: “Dispõe sobre a proibição de restrições, por parte de condomínios residenciais, à locação por temporada de imóveis por meio de plataformas digitais no âmbito do Município de Cuiabá.”

I - RELATÓRIO

Nos termos do artigo 49, inciso I, do Regimento Interno desta Casa de Leis, passa-se a analisar os aspectos legais, constitucionais, regimentais e técnicos do processo legislativo de nº 13202/2025 de autoria do Vereador Adevair Cabral que trata da proibição, em relação aos condomínios residenciais desta urbe, de restringir a locação por temporada de imóveis por meio de plataformas digitais nesta urbe.

Consta, na justificativa da proposição que

O presente projeto de lei tem como objetivo garantir o direito de propriedade e assegurar o livre exercício da locação por temporada no município de Cuiabá, por meio de plataformas digitais como Airbnb, Booking e similares. Trata-se de uma prática legítima, prevista na legislação federal (Lei nº 8.245/1991), que vem crescendo em todo o país com o avanço da tecnologia e a modernização das relações de hospedagem.

A proposta busca ainda um equilíbrio saudável entre o direito individual do proprietário e o interesse coletivo dos condomínios. Por isso, mantém a exigência de respeito às normas internas de convivência, segurança e sossego, além de permitir ao condomínio medidas de controle como identificação de hóspedes e limitação de uso das áreas comuns. Trata-se, portanto, de uma medida moderna, justa e que contribui para o desenvolvimento urbano, econômico e turístico de Cuiabá, respeitando a autonomia dos condomínios e os direitos dos cidadãos.

É o relato do necessário.

II - EXAME DA MATÉRIA

1. CONSTITUCIONALIDADE E LEGALIDADE

Prefacialmente, destaca-se o conteúdo da proposição apresentada pelo Vereador:

Art. 1º Fica vedado aos condomínios residenciais, horizontais ou verticais, localizados no Município de Cuiabá, proibir os moradores ou proprietários de imóveis de realizarem locações por temporada por



meio de plataformas digitais, como Airbnb, Booking ou similares.

Art. 2º A locação por temporada referida nesta Lei é aquela prevista no art. 48 da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei do Inquilinato), com prazo não superior a 90 (noventa) dias.

Art. 3º O exercício da locação por temporada não exime o locador e o locatário do cumprimento das normas internas do condomínio, especialmente aquelas relativas à segurança, sossego, higiene, utilização das áreas comuns e demais disposições da convenção condominial e regimento interno.

Art. 4º A administração do condomínio poderá solicitar ao proprietário ou responsável pela locação:

I – a identificação prévia dos hóspedes;

II – o número de ocupantes da unidade;

III – o período de permanência.

Exposto o projeto, incumbe expor que o seu conteúdo, na medida em que define, de modo abrangente, aspectos relacionados ao estabelecimento de regras de locação de imóveis pela gestão condominial, incide na relação sinalagmática consubstanciada entre os condôminos, em uma relação jurídica de direito privado, matéria afeta ao direito obrigacional, incluída no Livro I do Código Civil de 2002, dispondo de ramificação jurídica cuja competência para legislar é, indubitavelmente, privativa da União, conforme expresso no Artigo 22, I, da CF 88:

Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre:

I - direito civil, comercial, penal, processual, eleitoral, agrário, marítimo, aeronáutico, espacial e do trabalho.

Nesse esboço, com fulcro no disposto pelo supracitado **Art. 161, § 1º**, do Regimento Interno da casa, eis que os projetos que tratem de assuntos que guardem conexão devem ter o escopo de complementação e fazer menção expressa à norma complementada:

§ 1º O mesmo assunto não poderá ser disciplinado por mais de uma lei, exceto quando o subsequente se destine a complementar lei considerada básica, vinculando-se a esta por remissão expressa.

No presente caso, verifica-se que o projeto não tem o condão de complementar a Lei Municipal comentada alhures, mas sim o de **inovar substancialmente na disciplina do tema, criando regras específicas de Direito Privado em clara afronta ao que dispõe a CRFB/88**. A menção à lei nº 8.245/1991 ratifica a ingerência em matéria de direito privado, tutelada por ramificações jurídicas próprias da área de atuação legiferante reservada à União.

Do espectro das orientações decisórias dos Tribunais, depreende-se a firme



constatação da inconstitucionalidade formal orgânica de normas de tal natureza:

[AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE. LEI MUNICIPAL DE GOVERNADOR CELSO RAMOS. IMPOSIÇÃO DE RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE, COM ESTIPULAÇÃO DE LIMITE MÁXIMO DE OCUPAÇÃO, DURANTE A TEMPORADA DE VERÃO, PARA IMÓVEIS DESTINADOS À LOCAÇÃO. PREVISÃO DE MULTA AO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL ALUGADO, BEM COMO AO CORRETOR E AO DONO DA IMOBILIÁRIA QUE INTERMEDIAREM TAL NEGÓCIO JURÍDICO, QUANDO SE CONSTATAR EXCESSO NO NÚMERO DE PESSOAS EM DESACORDO COM O PROJETO DO IMÓVEL APROVADO NA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL NO MOMENTO DA APROVAÇÃO DA OBRA EM CONFORMIDADE COM A NBR 7229/93. COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA UNIÃO DE LEGISLAR SOBRE DIREITO CIVIL. DIPLOMA NORMATIVO MUNICIPAL QUE LIMITA, DE MANEIRA IMOTIVADA, O DIREITO À PROPRIEDADE, INTERFERINDO NA LIBERDADE CONTRATUAL DAS PARTES DO NEGÓCIO JURÍDICO DE LOCAÇÃO. INTERESSE COLETIVO DA NORMA NÃO EVIDENCIADO](#)

OFENSA AOS PRINCÍPIOS DA IGUALDADE, DA LIVRE INICIATIVA E DA LIVRE CONCORRÊNCIA, da proporcionalidade e da razoabilidade, BEM COMO AO DIREITO FUNDAMENTAL À PROPRIEDADE. [AÇÃO JULGADA PROCEDENTE](#). (TJ-SC - ADI: 50081853520198240000 TJSC 5008185-35.2019.8 .24.0000, Relator.: VERA LÚCIA FERREIRA COPETTI, Data de Julgamento: 16/09/2020, Órgão Especial)

Por fim, diante dos embaraços técnicos apontados, opina-se pela rejeição do projeto.

2. REGIMENTALIDADE.

O projeto atende as exigências regimentais.

3. REDAÇÃO.

O projeto atende as exigências a respeito da redação estabelecidas na Lei Complementar nº. 95, de 26 de fevereiro de 1998 Complementar nº. 107/01; que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, merecendo emendas de redação.

4. CONCLUSÃO.

Face ao exposto, em relação aos aspectos a que compete examinar, o parecer desta Comissão é pela rejeição, ressalvado melhor juízo.



5. VOTO

VOTO DO RELATOR PELA REJEIÇÃO

Cuiabá-MT, 30 de outubro de 2025



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100340039003900380037003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **Marcrean Santos (Câmara Digital)** em **30/10/2025 16:00**

Checksum: **0D603866D8BF32D3F402D6680DDD9C50BEFF62A1648C7E802F15B22D78219B98**



Autenticar documento em <https://legislativo.camaracuiaba.mt.gov.br/autenticidade> com o identificador 3100340039003900380037003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.