

# COMISSÃO DE TURISMO E DESPORTO

## PROJETO DE LEI Nº 2.867, DE 2004

(Apenso os Projetos de Lei nº 4.420, de 2008 e 4.943, de 2009)

Dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros.

**Autor:** Deputado RONALDO VASCONCELLOS

**Relator:** Deputado VALADARES FILHO

### I – RELATÓRIO

Ao Projeto de Lei nº 2.867, de 2004, tramitam, apensos, os Projetos de Lei nº 4.420, de 2008 e 4.943, de 2009, cujo teor passamos a relatar.

O primeiro deles, Projeto de Lei nº 2.867, de 2004, de autoria do nobre Deputado Ronaldo Vasconcellos, dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros, conforme o define na ementa e no art. 1º.

Pelo disposto em seu art. 2º, a proposição permite a constituição de Condomínios Hoteleiros, definidos como sendo os empreendimentos imobiliários organizados sob forma de condomínio, que ofertem alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato, tácito ou expresso, de hospedagem e cobrança de diária pela ocupação de unidades de habitação (UH) mobiliadas e equipadas. No parágrafo único desse mesmo artigo, define-se diária como o preço de hospedagem correspondente à utilização da UH e dos serviços incluídos, observados os horários fixados para entrada e saída.

Já o art. 3º preconiza que se aplicam aos condomínios hoteleiros as mesmas legislações fiscal, tributária, de serviços públicos e de posturas legais a que estão sujeitos os demais meios de hospedagem.

Por fim, no art. 4º, a proposição determina o prazo de noventa dias para a regulamentação da lei pelo Poder Executivo, contado da data de sua publicação.

O segundo é o Projeto de Lei nº 4.420, de 2008, de autoria Deputado Roberto Britto, que dispõe sobre a forma que empreendimentos e estabelecimentos, explorem os serviços de hospedagem.

A proposição, composta por cinco artigos, estipula, em seu art. 1º, o objeto da lei, que é vedar que os empreendimentos e estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem se constituam sob a forma de condomínios. Já o art. 2º determina que os empreendimentos e estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem, inclusive aqueles conhecidos por flat, flathotel, apart-hotel, condohotel ou outra nomenclatura utilizada para a exploração desta modalidade de atividade econômica, não poderão se constituir sob a forma de condomínios, ficando sujeitos às normas legais que regem as atividades comerciais ou empresariais. No §1º desse mesmo artigo, define os serviços de hospedagem como aqueles prestados por empreendimentos ou estabelecimentos que ofertam alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato, tácito ou expresso, de hospedagem e cobrança de diária, pela ocupação de unidades mobiliadas e equipadas – UH. O §2º do referido art. 2º define diária como sendo o preço de hospedagem correspondente à utilização da UH e dos serviços incluídos, observados os horários fixados para entrada e saída. No art. 3º da proposição, fica determinado que o descumprimento do disposto na lei, sem prejuízo de outras penalidades, enseja a aplicação do parágrafo único do artigo 116 da Lei nº 5.172, de 25 de Outubro de 1966 - Código Tributário Nacional, na redação que lhe foi dada pela Lei Complementar nº 104, de 2001. Por fim, no art. 4º, fica previsto que os empreendimentos e estabelecimentos que estejam explorando serviços de hospedagem sob a forma de condomínio terão o prazo de 90 (dias) para se adaptarem ao disposto na referida lei. O art. 5º limita-se a

determinar a entrada da lei, o que ocorrerá decorridos cento e oitenta dias após de sua publicação.

O terceiro é o Projeto de Lei nº 4.943, de 2009, de autoria do Deputado Fernando Chucre, altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo.

Em seu articulado, promove alterações no art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, ao determinar, no § 3º que “não descharacteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades autônomas sob a titularidade de diversas pessoas, ainda que sua destinação funcional não seja exclusiva de meio de hospedagem.”

Na mesma linha de aperfeiçoamento da legislação vigente, altera o art. 24 da referida Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dessa maneira, cria uma série exigência para os meios de hospedagem ou os prestadores de serviços turísticos que neles desenvolvam suas atividades. Para obter o cadastramento devem preencher, pelo menos, um dos seguintes requisitos: I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; ou II – no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condonial, condohotel e similares que tenham operação de meios de hospedagem e que esta seja desenvolvida por prestadores de serviços turísticos, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção. Este certificado, por sua vez, deve expedido pela autoridade competente, acompanhado dos seguintes documentos: a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condonial, com previsão de prestação de serviços de natureza hoteleira aos seus usuários, condôminos ou não; b) documento ou contrato de formalização de constituição do sistema associativo também conhecido como pool, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição que permita ao prestador de serviços hoteleiros contratado para operar e explorar o pool, a oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem; c) contrato com prestador de serviços hoteleiros cadastrado no Ministério do Turismo, no qual

esteja formalizada a administração ou exploração, ainda que parcial, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem; d) certidão de cumprimento de regras de segurança, auto de vistoria ou congêneres expedido pelos órgãos públicos competentes, da localidade do empreendimento; e e) documento comprobatório de enquadramento sindical do condomínio edilício na categoria ao qual já se achava vinculado na data de início de vigência da lei que aqui se pretende aprovar.

Ainda na esteira das exigências, constará do § 1º do art. 24 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que, para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os prestadores de serviços turísticos nos empreendimentos aqui tratados, caso o auto de conclusão da construção tenha sido emitido após a vigência desta lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento para desempenho de suas atividades no local.

Passemos agora a considerar a tramitação das proposições. Apresentado em 20 de janeiro de 2004, Projeto de Lei nº 2.867, de 2004, a ele foi apensado o Projeto de Lei (PL) nº 2.847, de 2003, de autoria do Deputado Carlos Alberto Cadoca, que dispõe sobre a forma jurídica dos empreendimentos e estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem. Em 31 de janeiro de 2007, entretanto, o PL nº 2.867, de 2004, foi arquivado, nos termos do art. 105, do RICD.

Por força do acatamento do Requerimento nº 53, de 2007, o PL nº 2.867, de 2004 voltou a tramitar. Posteriormente, da proposição principal foi desapensado o PL nº 2.847, de 2003, desta vez em virtude de ser acatado o Requerimento nº 2.963, de 2008.

A partir de 4 de julho de 2007, foi dado novo despacho: com regime de tramitação ordinário, o Projeto de Lei nº 2.867, de 2004, foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), de Turismo e Desporto (CTD) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), nos termos dos arts. 24, inciso II, e 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, (RICD), com foro de apreciação conclusiva pelas Comissões.

Em 8 de dezembro de 2008, ao PL nº 2.867, de 2004, ora em análise, foi apensado o PL nº 4.420, de 2008, de autoria Deputado Roberto Britto, que

dispõe sobre a forma que empreendimentos e estabelecimentos, explorem os serviços de hospedagem.

Em 2 de janeiro de 2009, por sua vez, houve nova apensação. Desta vez, do PL nº 4.943, de 2009, de autoria do Deputado Fernando Chucre, que altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo.

Ainda que, desde 2 de dezembro de 2009, tenha sido apresentado o relatório na Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), este não logrou ser apreciado. Em consequência, em 31 de janeiro de 2011, nos termos do art. 105 do RICD, voltou a ser arquivado o PL nº 2.867, de 2004.

Mas, por força do acatamento do Requerimento nº 2.070, de 2011, a matéria foi desarquivada em 09 de junho 2011, voltando a tramitar.

Por fim, em 17 de outubro 2011, foi apresentado à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), o parecer do Relator, Dep. Antonio Balhmann (PSB-CE), nos seguintes termos: pela rejeição do PL nº 2.867, de 2004, e do PL nº 4.420, de 2008, apensado; e pela aprovação do PL nº 4.943, de 2009, apensado.

## **II – VOTO DO RELATOR**

Compete à Comissão de Turismo e Desporto (CTD) apreciar matérias que digam respeito à política e sistema nacional de turismo e à exploração das atividades e dos serviços turísticos, nos termos do art. 32, XIX, do RICD.

Em síntese, este relatório se pronuncia sobre o Projeto de Lei nº 2.867, de 2004, e sobre os Projetos de Lei nº 4.420, de 2008, e nº 4.943, de 2009, ao primeiro apensados.

As três proposições, no mérito, por caminhos distintos, buscam alcançar o seguinte objetivo: fazer com que quaisquer estabelecimentos que

ofertem hospedagem, sob qualquer título, sejam alcançados pela mesma legislação que abrange os chamados hotéis convencionais.

As razões apresentadas pelos proponentes dizem respeito à concorrência leal, pois se alguns estabelecimentos não estão sujeitos a cumprirem obrigações mínimas de conforto e segurança, acabam por prejudicar aqueles que têm um custo maior de manutenção. Por outro lado, os requisitos exigidos para hospedagem devem ser aqueles regulados por nossa legislação tributária, fiscal, previdenciária, civil. Devem atender às posturas municipais, às regras de segurança do Corpo de Bombeiros, e assim por diante.

Com o relator da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio (CDEIC), concordamos que, entre os três projetos em análise, aquele que melhor traduz a situação desejada é o PL nº 4.943, de 2009, que altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo.

Entendemos que esse conjunto de providências atende perfeitamente aos objetivos das proposições apresentadas, todas elas meritórias.

Assim sendo, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.943, de 2009; e, em consequência, pela rejeição dos Projetos de Lei nº 2.867, de 2004, e nº 4.420, de 2008.

Sala da Comissão, em de agosto de 2013

Deputado **VALADARES FILHO**

Relator