

COMISSÃO DE TURISMO E DESPORTO

PROJETO DE LEI Nº 2.867, DE 2004

(Apensos 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 nº 4.943, de 2009, cujo teor passamos a relatar.

O primeiro deles, o Projeto de Lei nº 2.867, de 2004, de autoria do 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; seu propósito é o de ofertar alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato de hospedagem, tácito ou expresso; aos condomínios hoteleiros é permitida a 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.

E3C345BA20

E3C345BA20

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 não poderão se constituir sob a forma de condomínios, ficando sujeitos às normas legais que regem as atividades comerciais ou empresariais. Tal proibição se estende, inclusive, áqueles conhecidos pelas denominações de *flat*, *flathotel*, *apart-hotel*, *condohotel* ou outra nomenclatura utilizada para a exploração desta modalidade de atividade econômica.

No §1º do art. 2º, define os serviços de hospedagem como aqueles prestados por empreendimentos ou estabelecimentos que ofertam alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato de hospedagem, tácito ou expresso, e cobrança de diária, pela ocupação de unidades de habitação mobiliadas e equipadas (UH).

Já 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. Por fim, no art. 4º, fica previsto que os empreendimentos e estabelecimentos que estejam explorando serviços de

E3C345BA20

E3C345BA20

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, que 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 descaracteriza 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 de exigências 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 requisitos estipulados. O primeiro deles é o de possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação.

O segundo quesito se dirige a condomínio hoteleiro, *flat*, *flat-hotel*, *hotel-residence*, *loft*, *aparthotel*, *apart-service* condominial, *condohotel* e similares que tenham operação de meios de hospedagem e que esta seja desenvolvida por prestadores de serviços turísticos. Tais empreendimentos ou estabelecimentos devem possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção. Este certificado, por sua vez, deve ser expedido pela autoridade competente. Além do mais, o certificado deve ser acompanhado da convenção de condomínio ou memorial de incorporação; ou, ainda, de instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços de natureza hoteleira aos seus usuários, condôminos ou não; deve estar acompanhado, também, de 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

E3C345BA20

E3C345BA20

pool, a oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem. Outro requisito é que comprove que tenha 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. Outra exigência, ainda, é que disponha de certidão de cumprimento de regras de segurança, auto de vistoria ou congênere expedido pelos órgãos públicos competentes, da localidade do empreendimento. Por fim, deve ter também 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),

E3C345BA20

E3C345BA20

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 desarquiva 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.

E3C345BA20

E3C345BA20

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

Entendemos que, entre os três projetos em análise, aquele que melhor traduz a situação desejada é o PL nº 2.867, de 2004, que dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros, pois o conjunto de dispositivos ali contidos atende aos objetivos das proposições apresentadas, todas elas meritórias.

Assim sendo, votamos **pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.867, de 2004**, que dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros. E, em consequência, **pela rejeição dos Projetos de Lei nº 4.420, de 2008; e nº 4.943, de 2009.**

Sala da Comissão, em

Deputado **VALADARES FILHO**

Relator

E3C345BA20
E3C345BA20