

## **COMISSÃO DE TURISMO**

### **PROJETO DE LEI Nº 2.867, DE 2004** **(Aposos os PPLL nº 4.420, de 2008, e nº 4.943, de 2009)**

Dispõe sobre a constituição de  
Condomínios Hoteleiros.

**Autor:** Deputado RONALDO VASCONCELLOS

**Relator:** Deputado VALADARES FILHO

## **I – RELATÓRIO**

O **Projeto de Lei nº 2.867/04**, de autoria do nobre Deputado Ronaldo Vasconcellos, dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros. Seu art. 2º permite a constituição de Condomínios Hoteleiros, assim entendidos os empreendimentos imobiliários organizados sob forma de condomínio, que ofereçam 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, enquanto seu parágrafo único define 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, o art. 4º especifica o prazo de 90 dias para a regulamentação da lei pelo Poder Executivo, contado da data de sua publicação.

Em sua justificação, o ilustre Autor argumenta que sua iniciativa busca autorizar a criação de Condomínios Hoteleiros,

empreendimentos imobiliários com fins comerciais em que as unidades habitacionais destinam-se a serviços de hospedagem. Em sua opinião, sua proposição disciplinará uma importante alternativa de investimento para pessoas físicas e jurídicas, ao mesmo tempo em que ampliará a capacidade de oferta de nossa indústria hoteleira.

Por seu turno, o **Projeto de Lei nº 4.420/08**, de autoria do nobre Deputado Roberto Britto, dispõe sobre a maneira pela qual empreendimentos e estabelecimentos poderão explorar os serviços de hospedagem. O art. 2º da proposição veda a possibilidade de que esses estabelecimentos constituam-se sob a forma de condomínios, estipulando, ainda, que eles se sujeitem às normas aplicáveis às atividades comerciais ou empresariais. O § 1º define serviços de hospedagem, para os efeitos da lei, como os prestados por empreendimentos e estabelecimentos que ofereçam 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, ao passo que o § 2º define diária como o preço da hospedagem correspondente à utilização da UH e dos serviços incluídos, observados os horários fixados para entrada e saída. Já o art. 3º estipula que o descumprimento do disposto na Lei enseja a aplicação do parágrafo único do art. 116 da Lei nº 5.172, de 25/10/66 – parágrafo este acrescentado pela Lei Complementar nº 104, de 10/01/01 –, sem prejuízo de outras penalidades. O artigo seguinte determina o prazo de 90 dias para que os empreendimentos e estabelecimentos que estejam explorando serviços de hospedagem sob a forma de condomínio adaptem-se ao disposto na Lei. Por fim, o art. 5º fixa o prazo de vigência de 180 dias, contados da sua publicação.

Em sua justificação, o insigne Autor argumenta que, de acordo com a Associação Brasileira da Indústria de Hoteis – ABIH, um dos maiores problemas do setor hoteleiro consiste na concorrência desigual a que é submetido com empreendimentos constituídos sob a forma de condomínios. Em suas palavras, pelo fato de tais estabelecimentos serem destituídos de personalidade jurídica, enfrentam uma carga tributária bem menor que a dos hotéis convencionais, com a diferença chegando a atingir a casa dos 20%.

O PL nº 4.420/08 foi apensado à proposição principal em 08/12/08.

Por sua vez, o **Projeto de Lei nº 4.943/09**, de autoria do nobre Deputado Fernando Chucre, altera alguns dispositivos da Lei nº 11.771, de 17/09/08, conhecida como Lei Geral do Turismo. Inicialmente, modifica a redação do § 3º do art. 23 dessa Lei, de maneira a caracterizar a prestação de serviços de hospedagem quando da divisão do empreendimento em unidades autônomas sob a titularidade de diversas pessoas, ainda que sua destinação funcional não seja exclusiva de meio de hospedagem. Nas palavras do ilustre Autor, o texto vigente – que limita aquela caracterização apenas aos empreendimentos que tenham destinação funcional exclusiva para meio de hospedagem –, permite que estabelecimentos que sejam parte integrante de complexos imobiliários sejam tidos como de natureza mista e, portanto, não sejam identificados como prestadores de serviços de hospedagem.

Em seguida, o projeto em tela estende aos prestadores de serviços turísticos que desenvolvam suas atividades nos meios de hospedagem a observância dos requisitos exigidos desses meios de hospedagem para que possam obter seu cadastramento, nos termos do *caput* do art. 24 da mesma Lei. Após propor correção do conectivo empregado ao final do inciso I deste artigo, de maneira a sanar vício lógico de comando, a proposição restringe as exigências a que estão submetidos os condomínios hoteleiros e similares para a obtenção de cadastramento, expressas no inciso II do mesmo artigo, apenas àqueles estabelecimentos que tenham operação de meios de hospedagem desenvolvida por prestadores de serviços turísticos, de molde a observar o caráter transitório desses empreendimentos.

Especificamente com relação aos documentos adicionais a ser exigidos de condomínios hoteleiros e similares para seu cadastramento, objeto das alíneas a a e do referido inciso II do art. 24 da Lei, o PL nº 4.943/09 introduz as seguintes alterações no texto vigente:

- (i) **Alínea a**: suprime a necessidade de que a convenção de condomínio ou o memorial de incorporação especifique que a prestação de serviços hoteleiros se dará por meio de oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo conhecido como *pool* de locação. Na opinião do Autor, tal ressalva é imprópria, vez que as disposições relativas ao alojamento e sua forma de contratação devem estar presentes no instrumento específico firmado com o prestador de serviços turísticos, cabendo à

convenção de condomínio apenas o destino das unidades autônomas de propriedade de cada condômino.

- (ii) **Alínea b:** supressão da exigência de adesão dos proprietários de pelo menos 60% das unidades habitacionais, mediante comprovação documental, à integração no *pool*, para fins de exploração hoteleira. Julga o Autor que a fixação deste percentual mínimo não tem qualquer fundamento legal ou de ordem operacional.
- (iii) **Alínea c:** modifica o texto de modo a exigir a apresentação de 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. De acordo com o Autor, busca-se considerar o fato de que o prestador de serviços é contratado pelo condomínio para fazer a administração condominial e dar o necessário suporte para que os serviços de natureza hoteleira sejam prestados nas áreas comuns e nas unidades autônomas.
- (iv) **Alínea d:** exigência de apresentação de certidão de cumprimento de regras de segurança, auto de vistoria ou congênere expedido pelos órgãos públicos competentes da localidade do empreendimento, em lugar do dispositivo vigente, que requer apenas a apresentação de certidão de cumprimento das regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais. Pondera o Autor que em determinadas localidades os órgãos públicos que concedem tal certidão equiparam os condomínios hoteleiros e similares a empreendimentos residenciais, cabendo, portanto, a redação proposta.
- (v) **Alínea e:** substitui a exigência de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis pela de enquadramento sindical do condomínio edifício na categoria ao qual já se achava vinculado na data de início da vigência da Lei. Argumenta o Autor que se intenta com esta alteração adequar o mandamento ao fato de que condomínios edifícios são edificações que congregam múltiplas propriedades, sendo as

atividades de meio de hospedagem eventualmente existentes desenvolvidas pelo prestador de serviços de hospedagem e não pelo condomínio, em si. Ressalta, ainda, que, dado o caráter transitório da atividade hoteleira em condomínios hoteleiros e similares, bem assim o da existência do *pool*, a exigência de mudança de enquadramento sindical só contribuiria para trazer insegurança jurídica aos seus subordinados.

Por fim, o PL nº 4.943/09 altera a redação do parágrafo único do mesmo art. 24 da Lei nº 11.771/08, de forma a esclarecer que a licença de funcionamento deve ser expedida em favor do prestador de serviços turísticos, e não dos condomínios hoteleiros e similares. Especifica, ainda, que a licença de funcionamento deverá ser apresentada caso o auto de conclusão da construção tenha sido emitido após a vigência da Lei, no lugar da licença edilícia de construção, como previsto no texto vigente, por ser aquele o marco definidor do início dos serviços de hospedagem.

O PL nº 4.943/09 foi apensado à proposição principal em 14/04/09.

A proposição principal foi, inicialmente, apensada ao PL nº 2.847/03, de autoria do eminente Deputado Carlos Eduardo Cadoca. Nesta condição, foi arquivada ao final da 52ª legislatura, nos termos do art. 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados. Em 06/02/07, o nobre Autor solicitou seu desarquivamento, pleito deferido pelo Presidente em 12/03/07. Em 14/07/08, o PL nº 2.867/04 foi desapensado do PL nº 2.847/03, em virtude do requerimento de seu autor pela retirada desta proposição. Assim, o Projeto de Lei nº 2.867/04 foi distribuído neste mesmo dia, pela ordem, às Comissões de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, de Turismo e Desporto e de Constituição e Justiça e de Cidadania, em regime de tramitação ordinária. Encaminhada a proposição ao primeiro daqueles Colegiados, foi designado Relator, em 01/04/09, o insigne Deputado Leandro Sampaio. Seu parecer, apresentado em 02/12/09, concluiu pela rejeição desta proposição e do Projeto de Lei nº 4.420/08, apensado, e pela aprovação do Projeto de Lei nº 4.943/09, também apensado. A proposição foi, entretanto, retirada de pauta e devolvida àquele nobre Parlamentar, tendo sido arquivada, em 31/01/11, nos termos do art. 105 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

Em 07/06/11, iniciada a atual legislatura, o nobre Deputado Roberto Britto, autor do Projeto de Lei nº 4.420/08, solicitou seu desarquivamento, pleito deferido pelo Presidente em 09/06/11. Em 14/06/11, foi designado Relator o ínclito Deputado Antonio Balhmann, cujo parecer, apresentado à Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio em 17/10/11, concluiu pela aprovação do PL nº 4.943/09 e pela rejeição da proposição principal e do PL nº 4.420/08. Referido parecer foi aprovado por unanimidade na reunião de 07/12/11 daquele Colegiado.

Encaminhada a matéria à então Comissão de Turismo e Desporto em 12/12/11, recebemos, em 20/03/12, a honrosa missão de relatá-la. Em 31/01/15, o projeto em tela foi arquivado, nos termos do art. 105 do Regimento Interno desta Casa. Em 09/02/15, o insigne Deputado Roberto Britto solicitou, por meio do Requerimento nº 361/15, o desarquivamento da proposição, pleito deferido pelo Presidente da Câmara dos Deputados em 11/02/15. Não se lhe apresentaram emendas até o final do prazo regimental para tanto destinado, em 03/04/12.

Cabe-nos, agora, nesta Comissão de Turismo, apreciar a matéria quanto ao mérito, nos aspectos atinentes às atribuições do Colegiado, nos termos do art. 32, XIX, do Regimento Interno desta Casa.

É o relatório.

## **II – VOTO DO RELATOR**

Em termos gerais, as proposições buscam evitar que inovações na forma de prestação de serviços hoteleiros confirmem indevidas vantagens normativas ou fiscais a algumas modalidades de meios de hospedagem. Somos inteiramente favoráveis ao teor geral dos projetos ora submetidos à nossa apreciação. De fato, em nossa opinião, a evolução natural da indústria turística não deve ser maculada por fatores espúrios que selecionem “vencedores” ou “perdedores” a partir de distorções fiscais arbitrárias.

A nosso ver, porém, a Lei nº 11.771, de 17/09/08 – Lei Geral do Turismo, já dispõe sobre os objetivos principais dos Projetos de Lei nº

2.867/04, principal, e nº 4.420/08, apensado. De fato, o *caput* do art. 23 dessa Lei prevê que a caracterização de um empreendimento como meio de hospedagem independe de sua forma de constituição. Assim, em nosso ponto de vista, os condomínios hoteleiros devem, necessariamente, subordinar-se à legislação aplicável aos estabelecimentos hoteleiros convencionais. Ademais, o art. 24, II, da mesma Lei identifica explicitamente como pertencentes à categoria dos meios de hospedagem os empreendimentos “*conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares*”.

Assim, cremos que a legislação em vigor já atende ao cerne dos Projetos de Lei nº 2.867/04 e nº 4.420/08, que é a ideia de que os condomínios hoteleiros devem se submeter às legislações fiscal, tributária, de serviços públicos e de posturas legais que regem os demais meios de hospedagem. Acreditamos, portanto, que a lei, em princípio, já previne a possibilidade de concorrência assimétrica entre as novas modalidades de empreendimentos turísticos e os hotéis convencionais. Desta forma, é nossa opinião que ambas as proposições devem ser rejeitadas.

Não obstante a orientação geral da legislação vigente – em especial, da Lei nº 11.771/08 – favorecer o tratamento isonômico entre todas as modalidades de meios de hospedagem, subsistem dispositivos que podem fornecer vantagens indevidas aos condomínios hoteleiros e similares. A correção dessas potenciais distorções é o objetivo do Projeto de Lei nº 4.943/09, que, por isso mesmo, tem um enfoque mais específico. Para tanto, a proposição altera o § 3º do art. 23 daquela Lei, de maneira a caracterizar a prestação de serviços de hospedagem em empreendimento dividido em unidades autônomas sob a titularidade de diversas pessoas, ainda que sua destinação funcional não seja exclusiva de meio de hospedagem. Da mesma forma, consideramos oportuna a extensão aos prestadores de serviços turísticos que desenvolvam suas atividades nos meios de hospedagem da necessidade de observância dos requisitos exigidos desses meios de hospedagem para que possam obter seu cadastramento, nos termos do *caput* do art. 24 da mesma Lei. Também concordamos com a proposta de restringir as exigências a que estão submetidos os condomínios hoteleiros e similares para a obtenção de cadastramento, expressas no inciso II do mesmo artigo, apenas àqueles estabelecimentos que tenham operação de meios de hospedagem desenvolvida por prestadores de serviços turísticos, de molde a

observar o caráter transitório desses empreendimentos. Por fim, estamos de acordo com as alterações promovidas pelo projeto em tela às alíneas a a e do parágrafo único do inciso II do art. 24 da Lei nº 11.771/08, dado que explicitam a divisão de responsabilidades entre os condôminos e os prestadores de serviços turísticos que desenvolvem suas atividades nesses meios de hospedagem.

Acreditamos que a aprovação do PL nº 4.943/09 favorecerá a indústria turística, mercê do incentivo aos investimentos no setor hoteleiro resultante do aperfeiçoamento da legislação promovido pelo projeto.

Por todos estes motivos, votamos pela **aprovação do Projeto de Lei nº 4.943, de 2009**, e pela **rejeição dos Projetos de Lei nº 2.867, de 2004, e nº 4.420 de 2008**, louvando, porém, os nobres objetivos de seus ilustres Autores.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2015.

Deputado VALADARES FILHO  
Relator