

**PROJETO DE LEI Nº       , DE 2009**  
**(Do Sr. Fernando Chucre)**

Altera a Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional do Turismo.

**O Congresso Nacional decreta:**

Art. 1º. O § 3º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 23 .....  
.....

§ 3º. 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.”

Art. 2º. O caput, os incisos I e II, as alíneas “a”, “b”, “c”, “d” e “e” e o § 1º do art. 24 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 24. 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 condominial, 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, expedido pela autoridade competente, acompanhado dos seguintes documentos:

a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, 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 congênere 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 desta Lei.

§ 1º. Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os prestadores de serviços turísticos nos empreendimentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo, 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.

.....”

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

A lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, conhecida como Lei Geral do Turismo, significou um grande avanço para o desenvolvimento do turismo brasileiro.

Sabemos que o mérito de uma norma que inova é produzir regras claras, para trazer segurança jurídica para toda sociedade. Partindo dessa premissa, a lei em debate, ao instituir novas regras e conceitos para o desenvolvimento do turismo brasileiro trouxe também exigências equivocadas e perniciosas para alguns dos mais importantes setores de hospedagem do país, o setor de flats.

Passando a lei em análise, detectamos algumas incongruências, mais precisamente em seu artigo 23, § 3º e artigo 24, *caput*, incisos I e II e alíneas, bem assim seu § 1º. Vejamos.

O § 3º do artigo 23 merece ser alterado, haja vista que muitos empreendimentos que possuem meios de hospedagem integram complexos

imobiliários e, portanto, são de natureza mista, não se justificando, dessa forma, que sua destinação funcional seja “apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem”.

O *caput* do artigo 24 exige o cumprimento de ao menos um de seus incisos, o que não se acha refletido na atual redação que acompanha o final do inciso I, com o acréscimo da locução “e”, quando o correto, seria a locução “ou”. É fato que o bom intérprete não se apegará a essa pequena incorreção gramatical, mas também é fato que há a necessidade de se ajustar gramaticalmente a norma jurídica para se determinar seu sentido e alcance, bem assim para que o trabalho do legislador não fique desgastado a uma questão de menor relevância.

O inciso II merece alteração para que dele conste, dado o caráter transitório do condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, que a obrigatoriedade de cadastramento alcance apenas os empreendimentos que tenham operação de meios de hospedagem e que esta seja desenvolvida por prestadores de serviços turísticos nos termos do art. 21 desta Lei.

A alínea “a”, do inciso II, do citado artigo apresenta impropriedade ao exigir que conste das convenções de condomínio previsão de “com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação”. Isso porque as disposições relativas a tal alojamento e sua forma de contratação estão previstos no instrumento específico firmado com o prestador de serviços hoteleiros e que rege as relações do sistema associativo também conhecido como pool. Caberá, portanto, à convenção de condomínio determinar apenas o destino de uso das unidades autônomas de propriedade de cada condômino, à luz de sua aprovação junto aos órgãos públicos competentes.

A alínea “b”, do inciso II, do referido artigo prescreve que os empreendimentos do tipo condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, apart-hotel, apart-service condominial, loft, condohotel e similares, sem licença de funcionamento, são obrigados a comprovar documentalmente que, ao menos, 60% (sessenta por cento) de suas unidades autônomas se acham integrados no pool, para fins de exploração hoteleira. Ora, a fixação desse percentual mínimo não encontra qualquer fundamento legal ou de ordem operacional e, ao que parece, tem caráter aleatório.

Acresça-se que esse percentual é uma clara afronta às normas constitucionais da livre iniciativa, da isonomia, bem como os ditames da ordem econômica, previstos, respectivamente, nos artigos 1º, inciso IV, 5º, *caput* e 170 da Constituição Federal. Isso sem falar na violação de princípios da própria lei sob análise, cujo norte é o estabelecimento de diretrizes e normas sobre a política nacional de turismo, com a redução de disparidades, ampliação do fluxo turístico e estímulo da competitividade.

Outro ponto que merece reflexão é a alínea “c”, do inciso II, do mesmo artigo, haja vista que o prestador de serviços hoteleiros é contratado pelo condomínio para fazer a administração condominial e dar o necessário suporte a que os serviços de natureza hoteleira sejam prestados nas áreas comuns e nas unidades autônomas.

Merece, ainda, análise e alteração a alínea “d”, do inciso II, do referido artigo, considerando que o texto em vigor exige a comprovação de certidão de demonstre o cumprimento de “regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais”. Ora, como é cediço, em determinadas localidades os órgãos públicos que concedem tal certidão equiparam os empreendimentos do tipo condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, apart-hotel, apart-service condominial, loft, condohotel e similares a empreendimentos residenciais. Portanto, o que se deve exigir é a apresentação de referida certidão, expedida de acordo com os ditames do órgão público competente local.

Acresça-se que também merece alteração a alínea “e”, do inciso II, do mencionado artigo, porque os condomínios edilícios são edificações que congregam múltiplas propriedades, sendo que as atividades de meio de hospedagem eventualmente neles existentes são desenvolvidas pelo prestador de serviços de hospedagem e, não, pelo condomínio. Assim, por uma maior propriedade conceitual, para que se mantenha o já consolidado alinhamento das diretrizes traçadas pelas resoluções da extinta Comissão de Enquadramento Sindical do Ministério do Trabalho e para que não se ofenda o art. 8º, inciso I da Constituição Federal, devem os condomínios manter seu enquadramento no sindicato ao qual já se acham vinculados. Anote-se, ainda, por oportuno, que dada a transitoriedade da atividade hoteleira nos empreendimentos do tipo condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, apart-hotel, apart-service condominial, loft, condohotel e similares a exigência de mudança de enquadramento sindical só trará insegurança jurídica aos seus subordinados, sendo que a função da lei não é essa. Isso sem falar na interferência e intervenção do Poder Judiciário na organização sindical, nos termos do art. 8º, inciso I da Constituição Federal.

Destaque-se que a existência do pool nos condomínios edilícios é de caráter totalmente transitório, haja vista que o mesmo pode ser extinto, a qualquer momento, por decisão dos condôminos.

O § 1º do já citado artigo 24 merece também ser modificado, considerando que a licença de funcionamento é expedida em favor do prestador de serviços turísticos. Ademais, considere-se que o marco para início da atividade em meios de hospedagem se inicia após a expedição do auto de conclusão da construção do empreendimento e, não, de sua licença de construção.

A permanecer as regras atuais - citamos o exemplo da cidade de São Paulo - o Sindicato da Habitação - SECOVI estima o fechamento de aproximadamente 80 empreendimentos do tipo *condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, apart-hotel, apart-service condominial, loft, condohotel e similares* na cidade, o que significará a exclusão de 14.300 apartamentos destinados aos meios de hospedagem e redução de 50% do parque hoteleiro da cidade, o que importará na dispensa de mais de 20.000 empregos diretos e indiretos.

Além disso, milhares de proprietários deixarão de complementar sua aposentadoria com a renda decorrente da exploração de seus apartamentos como meios de hospedagem, atingindo-os de modo irreparável nesse estágio final de suas vidas. Isso sem contar na diminuição da arrecadação tributária do município.

Por todos esses motivos, peço a compreensão dos parlamentares para aprimorar o texto dessa importante lei nacional, de modo a corrigir os seus

equivocos, com a finalidade de atender os pressupostos constitucionais e preservar a segurança jurídica de uma realidade há muito tempo consolidada e legitimada pela sociedade brasileira.

Sala das Sessões, em      de março de 2009

**Deputado FERNANDO CHUCRE**