

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

## **PROJETO DE LEI Nº 2.867, DE 2004** (Apensos 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 LEANDRO SAMPAIO

### **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 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, 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 justificção, 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.

A proposição foi, inicialmente, apensada ao PL nº 2.847/03, de autoria do ilustre Deputado Carlos Eduardo Cadoca. Nesta condição, foi arquivada ao final da legislatura anterior, 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 projeto de lei em pauta 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 a este Colegiado, recebemos, em 01/04/09, a honrosa missão de relatá-la. Não se lhe apresentaram emendas até o final do prazo regimental para tanto destinado, em 16/04/09.

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%.

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, dada 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.

Cabe-nos, agora, nesta Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, apreciar a matéria quanto ao mérito, nos aspectos atinentes às atribuições do Colegiado, nos termos do art. 32, VI, do Regimento Interno desta Casa.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Somos inteiramente favoráveis ao teor geral das proposições ora submetidas à nossa apreciação. De um lado, não há como negar as evidências da evolução natural do setor hoteleiro, com o surgimento de novas modalidades de empreendimentos, tais como os apart-hotéis e condotéis. Afinal de contas, sendo o turismo um dos setores mais pujantes e dinâmicos da economia atual, é natural que a indústria hoteleira adote um ritmo contínuo de inovações, passando a oferecer alternativas distintas dos meios de hospedagem tradicionais.

De outra parte, no entanto, este saudável fluxo de criatividade hoteleira não pode servir de biombo para práticas comerciais deletérias para o conjunto do setor. Em particular, não se pode aceitar que alguns componentes da indústria sejam beneficiados por brechas na legislação que lhes confirmam vantagens tributárias em relação a outros empreendimentos. Neste sentido, os três projetos em exame afiguram-se-nos especialmente oportunos, na medida em que buscam deixar patente que, não importa qual a sua denominação, todos os estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem deverão se sujeitar ao mesmo tratamento fiscal e tributário.

Não obstante, cremos que os Projetos de Lei nº 2.867/04, principal, e nº 4.420/08, apensado, pecam pela inoportunidade, dado que os seus objetivos já estão contemplados na Lei nº 11.771/08, mais conhecida como Lei Geral do Turismo. Com efeito, pela letra do *caput* do seu art. 23, todas as variantes de meios de hospedagem estão sujeitas à mesma legislação aplicada aos hotéis convencionais (grifos nossos):

*“Art. 23. **Consideram-se meios de hospedagem** os empreendimentos ou estabelecimentos, **independentemente de sua forma de constituição**, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.”*

Parece-nos evidente que tal definição engloba os condomínios hoteleiros e similares, sem que, no entanto, sejam indicadas as diferentes denominações utilizadas no mercado turístico, seguindo, deste modo, a praxe da boa técnica legislativa. Não obstante, se alguma dúvida restasse, seria elucidada pela leitura do art. 24 daquela Lei, a saber (grifos nossos):

*“Art. 24. Os **meios de hospedagem**, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:*

.....  
 ...

*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**, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:*

.....

..”

Assim, a combinação do *caput* do inciso II do art. 24 com o *caput* do mesmo artigo deixa claro que condomínios hoteleiros, flats, flat-hotéis, hotéis-residence, lofts, apart-hotéis, apart-services condominiais, condohotéis e quaisquer similares pertencem à categoria geral de meios de hospedagem. Desta forma, julgamos que a principal preocupação dos Projetos de Lei nº 2.867/04 e nº 4.420/08 – qual seja, a aplicação aos condomínios hoteleiros das mesmas legislações fiscal, tributária, de serviços públicos e de posturas legais a que estão sujeitos os demais meios de hospedagem, de molde a eliminar, portanto, a concorrência desleal entre esses estabelecimentos e os hotéis convencionais – já se encontra atendida pela legislação vigente. Por esta razão, julgamos que essas duas proposições não devem prosperar.

Perspectiva diferente move o Projeto de Lei nº 4.943/09, porém. Tal proposição busca aperfeiçoar a legislação aplicável à totalidade dos meios de hospedagem, por meio da correção de imprecisões ou impropriedades presentes no corpo da Lei nº 11.771/08. É o caso, em particular, da importante alteração proposta na redação do § 3º do art. 23 daquela Lei, segundo a qual passa a ser caracterizada 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. Fecha-se, assim, uma brecha na legislação que permitiria, em tese, que estabelecimentos integrantes de complexos imobiliários não fossem identificados como prestadores de serviços de hospedagem, por serem tidos como de natureza mista.

Igualmente correta afigura-se-nos 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 estamos de acordo com a iniciativa 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, tendo em vista o caráter transitório desses empreendimentos.

A proposição sob comento debruça-se com notável minudência sobre necessárias correções em alguns aspectos relacionados aos documentos adicionais a ser exigidos de condomínios hoteleiros e similares para seu cadastramento, objeto das alíneas a a e do parágrafo único do referido inciso II do art. 24 da Lei. Tedioso seria reproduzir as modificações propostas, já que constantes do Relatório deste Parecer. De todo modo, cabe-nos ratificar nossa concordância com o mérito econômico que as nortearam, na medida em que contribuem para tornar mais nítida a divisão de responsabilidades entre os condôminos e os prestadores de serviços turísticos que desenvolvem suas atividades nesses meios de hospedagem.

A indústria turística desempenha papel proeminente em nossa economia, mercê da sua capacidade de geração de emprego e renda e dos recursos financeiros movimentados. Desta forma, iniciativas que contribuam para o aumento da segurança jurídica de investidores e



consumidores do setor, como a representada pelo PL nº 4.943/09, devem receber o nosso apoio. A registrar, ainda, que referida proposição volta-se para o aperfeiçoamento da Lei Geral do Turismo – como é conhecida a Lei nº 11.771/08 –, o que reforça e consolida a principal norma vigente relativa à nossa indústria turística.

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**, reconhecendo, no entanto, os elogiáveis propósitos de seus nobres Autores.

Sala da Comissão, em                    de                    de 2009.

Deputado LEANDRO SAMPAIO  
Relator