



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI N.º 2.867-A, DE 2004

(Do Sr. Ronaldo Vasconcellos)

Dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, pela rejeição deste e do nº 4.420/08, apensado, e pela aprovação do nº 4.943/09, apensado (relator: DEP. ANTONIO BALHMANN).

### **DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE:  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO;  
TURISMO E DESPORTO; E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

### **APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

## S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 4.420/08 e 4.943/09

III – Na Comissão de Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio:

- parecer do relator
- parecer da Comissão

**O Congresso Nacional decreta:**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a constituição de Condomínios Hoteleiros.

Art. 2º É permitida a constituição de Condomínios Hoteleiros, assim entendido o empreendimento imobiliário organizado sob forma de condomínio que oferte 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.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei, 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.

Art. 3º Aplicam-se aos condomínios hoteleiros as mesmas legislações fiscal, tributária, de serviços públicos e de posturas legais a que estão sujeitos os demais meios de hospedagem.

Art. 4º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**JUSTIFICAÇÃO**

Nossa iniciativa busca autorizar a criação de Condomínios Hoteleiros, empreendimentos imobiliários com fins comerciais em que as unidades habitacionais destinam-se a serviços de hospedagem. Cremos que tal iniciativa disciplinará uma importante alternativa de investimento para pessoas físicas e jurídicas, ao mesmo tempo em que se ampliará a capacidade de oferta de nossa indústria hoteleira.

Por estes motivos, contamos com o apoio de nossos pares para a aprovação desta proposta.

Sala das Sessões, em 20 de janeiro de 2003.

Deputado RONALDO VASCONCELLOS

## **PROJETO DE LEI N.º 4.420, DE 2008**

**(Do Sr. Roberto Britto)**

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

**DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-2867/2004.

**APRECIAÇÃO:**

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei veda que os empreendimentos e estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem se constituam sob a forma de condomínios.

Art. 2º Os empreendimentos e estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem, inclusive aqueles conhecidos por flat, flat hotel, 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.

§1º Para os efeitos desta Lei, definem-se 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.

§2º Para os efeitos desta Lei, 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.

Art. 3º O descumprimento do disposto nesta 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.

Art. 4º 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 nesta lei.

Art. 5º Esta lei entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

Segundo informações da Associação Brasileira de Hotéis – ABIH – um dos maiores problemas hoje enfrentados pelo setor hoteleiro é a impossibilidade dos hotéis concorrerem, em igualdade de condições, com *flats*, *apart-hotéis* ou *condohotéis*, já que estes se constituem sob a forma de condomínio e, por serem destituídos de personalidade jurídica, ficam submetidos a uma carga tributária bem menor. Estima-se que este grupo chegue a recolher até 20% (vinte por cento) a menos de tributos que os hotéis registrados como empresas.

Apenas a título de exemplo, lembre-se que a contribuição dos condomínios para o PIS – Programa de Integração Social – é calculada sobre a folha de salários e não sobre o faturamento; por outro lado, vários são os *flats* ou congêneres que pagam o IPTU residencial, que tem alíquotas menores que o comercial, embora muitos deles explorem atividade econômica de grande rentabilidade.

Daí a necessidade de se conceder tratamento isonômico a todos os empreendimentos ou estabelecimentos que explorem serviços de hospedagem, de forma a sujeitá-los às mesmas alíquotas federais, estaduais e municipais de impostos, taxas e contribuições, com vistas a dificultar a concorrência desleal no setor hoteleiro.

Ademais, já que a constituição destes empreendimentos sob a forma de condomínio visa unicamente, na maioria das vezes, a escapar à legislação tributária própria do setor empresarial, caracterizando verdadeiro artificialismo ou “abuso de forma”, nada mais pertinente do que invocar a incidência do artigo 116, parágrafo único, do CTN, instituído pela Lei Complementar nº 104/2001.

De acordo com esse dispositivo, que ficou conhecido como *norma geral antielisiva*, a autoridade administrativa poderá desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária. Ou seja, demonstrada que a forma do condomínio se destina unicamente à reduzir a carga tributária, poderá o Fisco desconsiderá-la, mediante procedimento específico, e impor a tributação escorreita.

Por fim, assegura-se um prazo de cento e oitenta dias para que os empreendimentos e estabelecimentos constituídos em desacordo com esta lei possam a ela se adaptar.

Estes motivos pelos quais solicitamos o apoio dos nobres colegas para aprovarem esta proposta.

Sala das Sessões, em 02 de dezembro de 2008.

Deputado ROBERTO BRITTO

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI N° 5.172, DE 25 DE OUTUBRO DE 1966**

Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e  
Institui Normas Gerais de Direito Tributário  
Aplicáveis à União, Estados e Municípios.

.....  
**LIVRO SEGUNDO  
NORMAS GERAIS DE DIREITO TRIBUTÁRIO**  
.....

.....  
**TÍTULO II  
OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA**  
.....

.....  
**CAPÍTULO II  
FATO GERADOR**  
.....

Art. 116. Salvo disposição de lei em contrário, considera-se ocorrido o fato gerador e existentes os seus efeitos:

I - tratando-se de situação de fato, desde o momento em que se verifiquem as circunstâncias materiais necessárias a que produza os efeitos que normalmente lhe são próprios;

II - tratando-se da situação jurídica, desde o momento em que esteja definitivamente constituída, nos termos de direito aplicável.

Parágrafo único. A autoridade administrativa poderá desconsiderar atos ou negócios jurídicos praticados com a finalidade de dissimular a ocorrência do fato gerador do tributo ou a natureza dos elementos constitutivos da obrigação tributária, observados os procedimentos a serem estabelecidos em lei ordinária.

\* Parágrafo único acrescido pela Lei Complementar nº 104, de 10/01/2001.

Art. 117. Para os efeitos do inciso II do artigo anterior e salvo disposição de lei em contrário, os atos ou negócios jurídicos condicionais reputam-se perfeitos e acabados:

I - sendo suspensiva a condição, desde o momento de seu implemento;

II - sendo resolutória a condição, desde o momento da prática do ato ou da celebração do negócio.

# PROJETO DE LEI N.º 4.943, 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.

### **DESPACHO:**

APENSE-SE À(AO) PL-2867/2004.

### **APRECIAÇÃO:**

Proposição sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### **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 desenvolvem 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, 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 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 condonial, 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 condonial, 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.

Merce, 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 equívocos, 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 26 de março de 2009

**Deputado FERNANDO CHUCRE**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**CONSTITUIÇÃO  
DA  
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
1988**

**TÍTULO I  
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS**

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

- I - a soberania;
- II - a cidadania;

- III - a dignidade da pessoa humana;
- IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;
- V - o pluralismo político.

Parágrafo único. Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição.

Art. 2º São Poderes da União, independentes e harmônicos entre si, o Legislativo, o Executivo e o Judiciário.

.....

## TÍTULO II DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS

### CAPÍTULO I DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são iguais em direitos e obrigações, nos termos desta Constituição;

II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;

III - ninguém será submetido a tortura nem a tratamento desumano ou degradante;

IV - é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato;

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

VI - é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos locais de culto e a suas liturgias;

VII - é assegurada, nos termos da lei, a prestação de assistência religiosa nas entidades civis e militares de internação coletiva;

VIII - ninguém será privado de direitos por motivo de crença religiosa ou de convicção filosófica ou política, salvo se as invocar para eximir-se de obrigação legal a todos imposta e recusar-se a cumprir prestação alternativa, fixada em lei;

IX - é livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;

XII - é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;

XIII - é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer;

XIV - é assegurado a todos o acesso à informação e resguardado o sigilo da fonte, quando necessário ao exercício profissional;

XV - é livre a locomoção no território nacional em tempo de paz, podendo qualquer pessoa, nos termos da lei, nele entrar, permanecer ou dele sair com seus bens;

XVI - todos podem reunir-se pacificamente, sem armas, em locais abertos ao público, independentemente de autorização, desde que não frustrem outra reunião anteriormente convocada para o mesmo local, sendo apenas exigido prévio aviso à autoridade competente;

XVII - é plena a liberdade de associação para fins lícitos, vedada a de caráter paramilitar;

XVIII - a criação de associações e, na forma da lei, a de cooperativas independem de autorização, sendo vedada a interferência estatal em seu funcionamento;

XIX - as associações só poderão ser compulsoriamente dissolvidas ou ter suas atividades suspensas por decisão judicial, exigindo-se, no primeiro caso, o trânsito em julgado;

XX - ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado;

XXI - as entidades associativas, quando expressamente autorizadas, têm legitimidade para representar seus filiados judicial ou extrajudicialmente;

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar;

XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:

a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;

b) o direito de fiscalização do aproveitamento econômico das obras que criarem ou de que participarem aos criadores, aos intérpretes e às respectivas representações sindicais e associativas;

XXIX - a lei assegurará aos autores de inventos industriais privilégio temporário para sua utilização, bem como proteção às criações industriais, à propriedade das marcas, aos nomes de empresas e a outros signos distintivos, tendo em vista o interesse social e o desenvolvimento tecnológico e econômico do País;

XXX - é garantido o direito de herança;

XXXI - a sucessão de bens de estrangeiros situados no País será regulada pela lei brasileira em benefício do cônjuge ou dos filhos brasileiros, sempre que não lhes seja mais favorável a lei pessoal do *de cùjus* ;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

XXXIII - todos têm direito a receber dos órgãos públicos informações de seu interesse particular, ou de interesse coletivo ou geral, que serão prestadas no prazo da lei, sob pena de responsabilidade, ressalvadas aquelas cujo sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado;

XXXIV - são a todos assegurados, independentemente do pagamento de taxas:

a) o direito de petição aos poderes públicos em defesa de direitos ou contra ilegalidade ou abuso de poder;

b) a obtenção de certidões em repartições públicas, para defesa de direitos e esclarecimento de situações de interesse pessoal;

XXXV - a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

XXXVII - não haverá juízo ou tribunal de exceção;

XXXVIII - é reconhecida a instituição do júri, com a organização que lhe der a lei, assegurados:

a) a plenitude de defesa;

b) o sigilo das votações;

c) a soberania dos veredictos;

d) a competência para o julgamento dos crimes dolosos contra a vida;

XXXIX - não há crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal;

XL - a lei penal não retroagirá, salvo para beneficiar o réu;

XLI - a lei punirá qualquer discriminação atentatória dos direitos e liberdades fundamentais;

XLII - a prática do racismo constitui crime inafiançável e imprescritível, sujeito à pena de reclusão, nos termos da lei;

XLIII - a lei considerará crimes inafiançáveis e insuscetíveis de graça ou anistia a prática da tortura, o tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, o terrorismo e os definidos como crimes hediondos, por eles respondendo os mandantes, os executores e os que, podendo evitá-los, se omitirem;

XLIV - constitui crime inafiançável e imprescritível a ação de grupos armados, civis ou militares, contra a ordem constitucional e o Estado democrático;

XLV - nenhuma pena passará da pessoa do condenado, podendo a obrigação de reparar o dano e a decretação do perdimento de bens ser, nos termos da lei, estendidas aos sucessores e contra eles executadas, até o limite do valor do patrimônio transferido;

XLVI - a lei regulará a individualização da pena e adotará, entre outras, as seguintes:

a) privação ou restrição da liberdade;

b) perda de bens;

c) multa;

d) prestação social alternativa;

e) suspensão ou interdição de direitos;

XLVII - não haverá penas:

a) de morte, salvo em caso de guerra declarada, nos termos do art. 84, XIX;

- b) de caráter perpétuo;
- c) de trabalhos forçados;
- d) de banimento;
- e) cruéis;

XLVIII - a pena será cumprida em estabelecimentos distintos, de acordo com a natureza do delito, a idade e o sexo do apenado;

XLIX - é assegurado aos presos o respeito à integridade física e moral;

L - às presidiárias serão asseguradas condições para que possam permanecer com seus filhos durante o período de amamentação;

LI - nenhum brasileiro será extraditado, salvo o naturalizado, em caso de crime comum, praticado antes da naturalização, ou de comprovado envolvimento em tráfico ilícito de entorpecentes e drogas afins, na forma da lei;

LII - não será concedida extradição de estrangeiro por crime político ou de opinião;

LIII - ninguém será processado nem sentenciado senão pela autoridade competente;

LIV - ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal;

LV - aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes;

LVI - são inadmissíveis, no processo, as provas obtidas por meios ilícitos;

LVII - ninguém será considerado culpado até o trânsito em julgado de sentença penal condenatória;

LVIII - o civilmente identificado não será submetido a identificação criminal, salvo nas hipóteses previstas em lei;

LIX - será admitida ação privada nos crimes de ação pública, se esta não for intentada no prazo legal;

LX - a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem;

LXI - ninguém será preso senão em flagrante delito ou por ordem escrita e fundamentada de autoridade judiciária competente, salvo nos casos de transgressão militar ou crime propriamente militar, definidos em lei;

LXII - a prisão de qualquer pessoa e o local onde se encontre serão comunicados imediatamente ao juiz competente e à família do preso ou à pessoa por ele indicada;

LXIII - o preso será informado de seus direitos, entre os quais o de permanecer calado, sendo-lhe assegurada a assistência da família e de advogado;

LXIV - o preso tem direito à identificação dos responsáveis por sua prisão ou por seu interrogatório policial;

LXV - a prisão ilegal será imediatamente relaxada pela autoridade judiciária;

LXVI - ninguém será levado à prisão ou nela mantido quando a lei admitir a liberdade provisória, com ou sem fiança;

LXVII - não haverá prisão civil por dívida, salvo a do responsável pelo inadimplemento voluntário e inescusável de obrigação alimentícia e a do depositário infiel;

LXVIII - conceder-se-á *habeas corpus* sempre que alguém sofrer ou se achar ameaçado de sofrer violência ou coação em sua liberdade de locomoção, por ilegalidade ou abuso de poder;

LXIX - conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do poder público;

LXX - o mandado de segurança coletivo pode ser impetrado por:

a) partido político com representação no Congresso Nacional;

b) organização sindical, entidade de classe ou associação legalmente constituída e em funcionamento há pelo menos um ano, em defesa dos interesses de seus membros ou associados;

LXXI - conceder-se-á mandado de injunção sempre que a falta de norma regulamentadora torne inviável o exercício dos direitos e liberdades constitucionais e das prerrogativas inerentes à nacionalidade, à soberania e à cidadania;

LXXII - conceder-se-á *habeas data*:

a) para assegurar o conhecimento de informações relativas à pessoa do impetrante, constantes de registros ou bancos de dados de entidades governamentais ou de caráter público;

b) para a retificação de dados, quando não se prefira fazê-lo por processo sigiloso, judicial ou administrativo;

LXXIII - qualquer cidadão é parte legítima para propor ação popular que vise a anular ato lesivo ao patrimônio público ou de entidade de que o Estado participe, à moralidade administrativa, ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, ficando o autor, salvo comprovada má-fé, isento de custas judiciais e do ônus da sucumbência;

LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;

LXXV - o Estado indenizará o condenado por erro judiciário, assim como o que ficar preso além do tempo fixado na sentença;

LXXVI - são gratuitos para os reconhecidamente pobres, na forma da lei:

a) o registro civil de nascimento;

b) a certidão de óbito;

LXXVII - são gratuitas as ações de *habeas corpus* e *habeas data*, e, na forma da lei, os atos necessários ao exercício da cidadania.

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação. ([Inciso acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 1º As normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicação imediata.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.

§ 3º Os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros, serão equivalentes às emendas constitucionais. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

§ 4º O Brasil se submete à jurisdição de Tribunal Penal Internacional a cuja criação tenha manifestado adesão. ([Parágrafo acrescido pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004](#))

## CAPÍTULO II DOS DIREITOS SOCIAIS

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. ([Artigo com redação dada pela Emenda Constitucional nº 26, de 2000](#))

Art. 7º São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social:

I - relação de emprego protegida contra despedida arbitrária ou sem justa causa, nos termos de lei complementar, que preverá indenização compensatória, dentre outros direitos;

II - seguro-desemprego, em caso de desemprego involuntário;

III - fundo de garantia do tempo de serviço;

IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender às suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;

V - piso salarial proporcional à extensão e à complexidade do trabalho;

VI - irredutibilidade do salário, salvo o disposto em convenção ou acordo coletivo;

VII - garantia de salário, nunca inferior ao mínimo, para os que percebem remuneração variável;

VIII - décimo terceiro salário com base na remuneração integral ou no valor da aposentadoria;

IX - remuneração do trabalho noturno superior à do diurno;

X - proteção do salário na forma da lei, constituindo crime sua retenção dolosa;

XI - participação nos lucros, ou resultados, desvinculada da remuneração, e, excepcionalmente, participação na gestão da empresa, conforme definido em lei;

XII - salário-família pago em razão do dependente do trabalhador de baixa renda nos termos da lei; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998](#))

XIII - duração do trabalho normal não superior a oito horas diárias e quarenta e quatro semanais, facultada a compensação de horários e a redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva de trabalho;

XIV - jornada de seis horas para o trabalho realizado em turnos ininterruptos de revezamento, salvo negociação coletiva;

XV - repouso semanal remunerado, preferencialmente aos domingos;

XVI - remuneração do serviço extraordinário superior, no mínimo, em cinqüenta por cento à do normal;

XVII - gozo de férias anuais remuneradas com, pelo menos, um terço a mais do que o salário normal;

XVIII - licença à gestante, sem prejuízo do emprego e do salário, com a duração de cento e vinte dias;

XIX - licença-paternidade, nos termos fixados em lei;

XX - proteção do mercado de trabalho da mulher, mediante incentivos específicos, nos termos da lei;

XXI - aviso prévio proporcional ao tempo de serviço, sendo no mínimo de trinta dias, nos termos da lei;

XXII - redução dos riscos inerentes ao trabalho, por meio de normas de saúde, higiene e segurança;

XXIII - adicional de remuneração para as atividades penosas, insalubres ou perigosas, na forma da lei;

XXIV - aposentadoria;

XXV - assistência gratuita aos filhos e dependentes desde o nascimento até 5 (cinco) anos de idade em creches e pré-escolas; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 53, de 2006](#))

XXVI - reconhecimento das convenções e acordos coletivos de trabalho;

XXVII - proteção em face da automação, na forma da lei;

XXVIII - seguro contra acidentes de trabalho, a cargo do empregador, sem excluir a indenização a que este está obrigado, quando incorrer em dolo ou culpa;

XXIX - ação, quanto aos créditos resultantes das relações de trabalho, com prazo prescricional de cinco anos para os trabalhadores urbanos e rurais, até o limite de dois anos após a extinção do contrato de trabalho; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000](#))

a) ([Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000](#))

b) ([Alínea revogada pela Emenda Constitucional nº 28, de 2000](#))

XXX - proibição de diferença de salários, de exercício de funções e de critério de admissão por motivo de sexo, idade, cor ou estado civil;

XXXI - proibição de qualquer discriminação no tocante a salário e critérios de admissão do trabalhador portador de deficiência;

XXXII - proibição de distinção entre trabalho manual, técnico e intelectual ou entre os profissionais respectivos;

XXXIII - proibição de trabalho noturno, perigoso ou insalubre a menores de dezoito e de qualquer trabalho a menores de dezesseis anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos; ([Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 20, de 1998](#))

XXXIV - igualdade de direitos entre o trabalhador com vínculo empregatício permanente e o trabalhador avulso.

Parágrafo único. São assegurados à categoria dos trabalhadores domésticos os direitos previstos nos incisos IV, VI, VIII, XV, XVII, XVIII, XIX, XXI e XXIV, bem como a sua integração à previdência social.

Art. 8º É livre a associação profissional ou sindical, observado o seguinte:

I - a lei não poderá exigir autorização do Estado para a fundação de sindicato, ressalvado o registro no órgão competente, vedadas ao poder público a interferência e a intervenção na organização sindical;

II - é vedada a criação de mais de uma organização sindical, em qualquer grau, representativa de categoria profissional ou econômica, na mesma base territorial, que será

definida pelos trabalhadores ou empregadores interessados, não podendo ser inferior à área de um Município;

III - ao sindicato cabe a defesa dos direitos e interesses coletivos ou individuais da categoria, inclusive em questões judiciais ou administrativas;

IV - a assembléia geral fixará a contribuição que, em se tratando de categoria profissional, será descontada em folha, para custeio do sistema confederativo da representação sindical respectiva, independentemente da contribuição prevista em lei;

V - ninguém será obrigado a filiar-se ou a manter-se filiado a sindicato;

VI - é obrigatoriedade a participação dos sindicatos nas negociações coletivas de trabalho;

VII - o aposentado filiado tem direito a votar e ser votado nas organizações sindicais;

VIII - é vedada a dispensa do empregado sindicalizado a partir do registro da candidatura a cargo de direção ou representação sindical e, se eleito, ainda que suplente, até um ano após o final do mandato, salvo se cometer falta grave nos termos da lei.

Parágrafo único. As disposições deste artigo aplicam-se à organização de sindicatos rurais e de colônias de pescadores, atendidas as condições que a lei estabelecer.

Art. 9º É assegurado o direito de greve, competindo aos trabalhadores decidir sobre a oportunidade de exercê-lo e sobre os interesses que devam por meio dele defender.

§ 1º A lei definirá os serviços ou atividades essenciais e disporá sobre o atendimento das necessidades inadiáveis da comunidade.

§ 2º Os abusos cometidos sujeitam os responsáveis às penas da lei.

## TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

### CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

IV - livre concorrência;

V - defesa do consumidor;

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 2003*)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. (*Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995*)

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 171. (*Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995*)

.....  
.....

## **LEI N° 11.771, DE 17 DE SETEMBRO DE 2008**

Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei n. 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei n. 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei n. 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências.

.....

### **CAPÍTULO V DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS TURÍSTICOS**

#### **Seção I Da Prestação de Serviços Turísticos**

##### **Subseção I Do Funcionamento e das Atividades**

Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo:

- I - meios de hospedagem;
- II - agências de turismo;
- III - transportadoras turísticas;
- IV - organizadoras de eventos;
- V - parques temáticos; e
- VI - acampamentos turísticos.

Parágrafo único. Poderão ser cadastradas no Ministério do Turismo, atendidas as condições próprias, as sociedades empresárias que prestem os seguintes serviços:

I - restaurantes, cafeterias, bares e similares;

II - centros ou locais destinados a convenções e/ou a feiras e a exposições e similares;

III - parques temáticos aquáticos e empreendimentos dotados de equipamentos de entretenimento e lazer;

IV - marinas e empreendimentos de apoio ao turismo náutico ou à pesca desportiva;

V - casas de espetáculos e equipamentos de animação turística;

VI - organizadores, promotores e prestadores de serviços de infra-estrutura, locação de equipamentos e montadoras de feiras de negócios, exposições e eventos;

VII - locadoras de veículos para turistas; e

VIII - prestadores de serviços especializados na realização e promoção das diversas modalidades dos segmentos turísticos, inclusive atrações turísticas e empresas de planejamento, bem como a prática de suas atividades.

**Art. 22.** Os prestadores de serviços turísticos estão obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo, na forma e nas condições fixadas nesta Lei e na sua regulamentação.

§ 1º As filiais são igualmente sujeitas ao cadastro no Ministério do Turismo, exceto no caso de estande de serviço de agências de turismo instalado em local destinado a abrigar evento de caráter temporário e cujo funcionamento se restrinja ao período de sua realização.

§ 2º O Ministério do Turismo expedirá certificado para cada cadastro deferido, inclusive de filiais, correspondente ao objeto das atividades turísticas a serem exercidas.

§ 3º Somente poderão prestar serviços de turismo a terceiros, ou intermediá-los, os prestadores de serviços turísticos referidos neste artigo quando devidamente cadastrados no Ministério do Turismo.

§ 4º O cadastro terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de emissão do certificado.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos serviços de transporte aéreo.

## **Subseção II**

### **Dos Meios de Hospedagem**

**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 freqüência 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.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Art. 24. Os meios de hospedagem, 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; e

II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, *flat*, *flat-hotel*, *hotel-residence*, *loft*, *apart-hotel*, *apart-service condominium*, *condohotel* e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:

a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como *pool* de locação;

b) documento ou contrato de formalização de constituição do *pool* de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento;

c) contrato em que esteja formalizada a administração ou exploração, em regime solidário, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem de responsabilidade de prestador de serviço hoteleiro cadastrado no Ministério do Turismo;

d) certidão de cumprimento às regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais; e

e) documento comprobatório de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis, exigível a contar da data de eficácia do segundo dissídio coletivo celebrado na vigência desta Lei.

§ 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do *caput* deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

Art. 25. O Poder Executivo estabelecerá em regulamento:

I - as definições dos tipos e categorias de classificação e qualificação de empreendimentos e estabelecimentos de hospedagem, que poderão ser revistos a qualquer tempo;

II - os padrões, critérios de qualidade, segurança, conforto e serviços previstos para cada tipo de categoria definido; e

III - os requisitos mínimos relativos a serviços, aspectos construtivos, equipamentos e instalações indispensáveis ao deferimento do cadastro dos meios de hospedagem.

Parágrafo único. A obtenção da classificação conferirá ao empreendimento chancela oficial representada por selos, certificados, placas e demais símbolos, o que será objeto de publicidade específica em página eletrônica do Ministério do Turismo, disponibilizada na rede mundial de computadores.

.....  
.....

## **COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**

### **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 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.

A proposição 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 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, 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, recebemos a honrosa missão de relatar a matéria. Não se lhe apresentaram emendas até o final do prazo regimental para tanto destinado, em 30/06/11.

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 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, 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 hoteis 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 desenvolvem 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 condoninal 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 hoteis pela de enquadramento sindical do condomínio edilício 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 edilícios 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 edilica 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

Conforme indicado no Relatório, esta matéria fora relatada anteriormente nesta Comissão pelo nobre Deputado Leandro Sampaio, com cujo parecer estamos completamente de acordo. Assim, a bem da celeridade do processo legislativo, tomamos a liberdade de reproduzir seu voto, ratificando-o.

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 confiram 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 hoteis 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-hoteis, hoteis-residence, lofts, apart-hoteis, apart-services condominiais, condohoteis 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 hoteis 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 elogáveis propósitos de seus nobres Autores.

Sala da Comissão, em 17 de outubro de 2011.

**Deputado ANTONIO BALHMANN**

Relator

### **III - PARECER DA COMISSÃO**

A Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria e Comércio, em reunião ordinária realizada hoje, rejeitou o Projeto de Lei nº 2.867/2004 e o PL 4.420/2008, apensado, e aprovou o PL 4.943/2009, apensado, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Antonio Balhmann.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

João Maia - Presidente, Felipe Bornier, Natan Donadon e Romero Rodrigues - Vice-Presidentes, André Moura, Antonio Balhmann, Camilo Cola, Francisco Praciano, João Lyra, José Augusto Maia, Mandetta, Miguel Corrêa, Renato Molling, Ronaldo Zulke, Valdivino de Oliveira, Assis Melo e Damião Feliciano.

Sala da Comissão, em 7 de dezembro de 2011.

Deputado JOÃO MAIA  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**