

Projeto de regulamentação de meios de hospedagem domiciliar (projeto de decreto presidencial, medida provisória ou de lei).

Coautores:

Hamilton Vasconcelos – Presidente da Comissão de Turismo da OAB-RJ

Caroline Meireles Roque - Membro da Comissão de Turismo da OAB-RJ

André Luiz Junqueira – Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ

Dispõe sobre hospedagem domiciliar.

Considerando a necessidade de se definir o que deve ser considerado meio de hospedagem para efeitos de inclusão na Política Nacional de Turismo e, ao mesmo tempo, não aplicação da Legislação de Locação de Imóvel Urbano;

Considerando a necessidade de se resguardar as áreas urbanas destinadas à atividade residencial;

Considerando a necessidade de proteger a destinação original das edificações residenciais, especialmente, as instituídas na forma de condomínios edilícios e assemelhados;

Considerando a importância de proteger a atividade hoteleira no que tange à igualdade de condições, em especial, as exigências de licenciamento, cadastro e tributação aplicável;

Considerando a relevância em garantir que a hospedagem domiciliar mantenha níveis de qualidade compatíveis com a Política Nacional de Turismo;

Considerando a importância de se distinguir as atividades de intermediação imobiliária, exclusiva de corretores imobiliários, das atividades de agenciamento de turismo, profissões de regulamentação e capacitação distintas;

Considerando o interesse no direito constitucional de habitação, pois em vez de locar imóveis para habitação, passa a ser mais interessante ao locador explorar seu imóvel por temporada, o que pode contribuir para aumento do déficit habitacional do país;

Considerando a variedade de características dos meios de hospedagem, variedade esta moldada pela demanda do mercado de turismo, aumentando a necessidade de manter a Política Nacional de Turismo atualizada;

E, considerando a necessidade premente de uniformização da matéria em âmbito nacional visando a prevenção de litígios;

Art. 1º - Independente da denominação, é considerado meio de hospedagem qualquer cessão de imóvel urbano residencial que contenha uma ou mais características a seguir:

I - Fornecimento de qualquer serviço de hospedagem, como, por exemplo, refeições, camareira, lavanderia, guia, transporte e outros;

II - Período de cessão inferior a 30 (trinta) dias e/ou cobrança baseada em diárias ou horas;

III - Cessão de parte do imóvel, seja cômodo, quarto, cama, leito, dormitório ou outros, permanecendo um anfitrião ou não;

IV - Ocupação por muitas pessoas que não sejam parte integrante de uma mesma família.

Parágrafo único – A atividade de hospedagem domiciliar constitui fato gerador para incidência de ISS, na forma da legislação tributária local, uma vez que não há como oferecer tal hospedagem sem deixar a disposição do hóspede, no mínimo, serviços básicos para emergências do imóvel como conserto rápidos para manutenção de habitabilidade.

Art. 2º - A administração ou intermediação da contratação dos meios de hospedagem mencionados no artigo anterior somente poderão ser explorados por agentes devidamente autorizados e cadastrados nos órgãos federais e locais, de acordo com a Política Nacional de Turismo.

Parágrafo único - Também são obrigados a cumprir as condições do presente artigo quaisquer pessoas, físicas ou jurídicas, que explorem aplicativos, sítios eletrônicos ou qualquer outro canal que ofereça anúncio/intermediação/aproximação entre o turista e o meio de hospedagem. Sendo obrigatória a visibilidade do devido registro no CADASTUR ou outro que vier a ser criado.

Art. 3º - Pessoas físicas que exploram os meios de hospedagem mencionados no artigo 1º deverão se inscrever no CADASTUR como meio de hospedagem residencial, desde que comprovem as seguintes condições:

I - Titularidade - a pessoa física deve ser titular de direito real ou pessoal que lhe permita transferir temporariamente a posse do imóvel, no todo ou em parte;

II - Imóvel residencial - as características do imóvel devem ser compatíveis com uma residência, com exploração de, no máximo, 5 (cinco) dormitórios do titular em uma mesma edificação;

III - Condomínio - se o imóvel for casa ou apartamento localizado em condomínio edilício, deve haver permissão expressa na convenção para tal atividade ou ata de assembleia com item de pauta aprovando a atividade com menção às características mencionadas no artigo 1º e identificando todas as unidades que serão exploradas de tal forma.

Parágrafo único – o requisito do inciso III poderá ser substituído por declaração pessoal de que atende todas as normas do condomínio sendo o exclusivo responsável caso haja qualquer tipo de dano oriundo da relação Condominial. Tal declaração poderá ser padronizada quando da regulamentação da presente norma.

Art. 4º - Pessoas jurídicas são proibidas de explorar seus próprios imóveis urbanos residenciais como meios de hospedagem.

Art. 5º - O artigo 48 da Lei nº 8.245, de 1991 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não inferior a trinta dias e não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.”

Art. 6º - As necessárias adaptações e os detalhamentos adicionais do CADASTUR serão regulamentados pelo Ministério de Turismo em 180 (cento e oitenta) dias.

Hamilton Vasconcelos – Presidente da Comissão de Turismo da OAB-RJ

Caroline Meireles Roque - Membro da Comissão de Turismo da OAB-RJ

André Luiz Junqueira – Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-RJ