PROJETO DE LEI Nº 142/18

Dispõe sobre a exploração de meios de hospedagem, o uso permitido em imóveis residenciais, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei interpreta e regulamenta no âmbito municipal as normas estabelecidas na Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, e na Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, atinentes à exploração de hospedagem em imóveis residenciais, inclusive quando realizada por meio de sites e aplicativos para computador, smartphones e congêneres.

§1º É dever de todas as partes zelar pelo cumprimento de todas as normas nela contidas, especialmente as que visem garantir a segurança individual e da coletividade, exercendo uma fiscalização participativa, junto à municipalidade.

Art. 2º Esta Lei abarca os imóveis que tenham uso residencial declarado perante a municipalidade, independentemente da utilização efetiva que esteja sendo dada a este.

CAPITULO I

DA EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE HOSPEDAGEM EM IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Art. 3º Consideram-se meios de hospedagem, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, os empreendimentos ou estabelecimentos nos quais se disponibilizam unidades para alojamento temporário de hóspedes, ainda quando constituídos por imóvel residencial, mediante a cobrança de diária.

§1º A pessoa que explora imóvel, residencial ou comercial, como meio de hospedagem denomina-se hospedeiro, tornando-se responsável pelos seus hóspedes, nos termos do art. 932, IV, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

§2º Para fins dessa Lei, não se considera "alojamento temporário" quando o período mínimo de disponibilização do imóvel para a mesma pessoa seja superior a 15 (quinze) dias seguidos.

§3º Configura-se meio de hospedagem a que se refere o caput a oferta de alojamento por diária independe da oferta de alimentação, limpeza ou de outros serviços acessórios.

Art. 4º Não se considera desvio do uso do imóvel residencial a exploração de hospedagem em imóveis de uso residencial desde que não ultrapasse o limite de:

I – 60 (sessenta) noites por exercício, quando acompanhado do morador do imóvel; e

II –30 (trinta) noites por exercício, quando o morador não estiver presente no imóvel.

§1º Considera-se que o morador não está presente quando o imóvel for disponibilizado na integralidade para o hóspede;

§2º Os limites dos incisos I e II não são cumulativos e cada noite disponibilizada nos termos do inciso II contará como duas noites disponibilizadas nos termos do inciso I.

§3º Para fins dos incisos I e II do caput, considera-se "exercício" o período compreendido entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de cada ano civil.

§4º Ultrapassados os limites estabelecidos no caput desse artigo, configura-se exploração comercial do imóvel, impondo a alteração do seu uso perante a prefeitura e ao preenchimento das normas especificas desse tipo de atividade, tal como se exige de qualquer outro imóvel e atividade comercial.

Art. 5º A exploração de hospedagem, independentemente de o imóvel ter uso comercial ou residencial, depende de prévia declaração simples formalizada perante a Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR), Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (SECULT) e a Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ), que valerá como registro com efeito imediato após o protocolo.

§1º As pessoas que já exploram a atividade de que trata essa Lei terão o prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua entrada em vigor, para regularizar a sua situação perante os órgãos competentes.

§2º A exploração de hospedagem, sem a prévia declaração de que trata o caput deste artigo, está sujeita a multa de R$ 500,00 na primeira constatação, duplicada a cada ocorrência subsequente.

Art. 6º O imóvel que for explorado como meio de hospedagem deve disponibilizar, no seu interior, instrumentos mínimos de segurança aos hóspedes, inclusive:

I – Rota de fuga;

II – Respeito às regras sanitárias e de saúde pública;

III – Regras públicas em todos os seus anúncios quanto à permissão ou proibição de fumar no ambiente.

Parágrafo Único. O desrespeito às regras de segurança implicará na imposição de penalidades pecuniárias no valor de R$ 500,00 por artigo infringido, além do embargo da atividade enquanto não forem comprovadamente adimplidas as exigências.

CAPITULO II

DA ALTERAÇÃO DO USO DO IMÓVEL

Art. 7º Somente será permitida a exploração de meios de hospedagem de forma profissional, por pessoa física ou jurídica, quando respeitadas as regras do art. 160, §2º, da Lei Municipal nº 9.148, de 8 de setembro de 2016 (LOUOS).

§1º Considera-se exploração profissional aquela realizada que ultrapasse os limites estabelecidos art. 4º, incisos I e II, da presente Lei.

§2º Considera-se exploração profissional, igualmente, a exploração por uma mesma pessoa, física ou jurídica, de mais de um imóvel no mesmo exercício, ainda que respeite os limites estabelecidos no art. 4º, incisos I e II da presente Lei.

§3º Alterando-se o uso dado ao imóvel, de residencial para comercial, aplicar-se-ão as regras de IPTU referentes a este último tipo de imóvel, especialmente quanto à apuração da base de cálculo e da alíquota.

Art. 8º A exploração de imóveis residenciais de forma profissional, sem a respectiva alteração do seu uso nos termos da legislação vigente está sujeita a multa pecuniária.

§1º A multa será proporcional à infração, variando entre:

I – R$ 200,00 (duzentos reais), quando constatado que ultrapassar o limite estabelecido no art. 4º em até 10%;

II – R$ 500,00 (quinhentos reais), quando constatado que ultrapassar o limite estabelecido no art. 4º entre 10% e 30%

III – R$ 1.000,00 (mil reais), quando constatado que ultrapassar o limite estabelecido no art. 4º entre 50% e 80%; e

IV – R$ 2.000,00 (dois mil reais), acrescido de 50% da receita ou do rendimento auferido pela pessoa em decorrência da atividade ilegal, quando ultrapassar o limite estabelecido no Art. 4º, em montante superior a 80%.

§2º A multa será duplicada, em caso de reincidência.

CAPITULO III

DAS OBRIGAÇÕES DO HOSPEDEIRO

Art. 9º. O hospedeiro deve informar anualmente às autoridades municipais, até o dia 31 de março do ano-calendário subsequente:

I – A quantidade de noites que recebeu hóspedes em sua residência;

II – O preço cobrado e a forma de pagamento; e

III – O nome, o documento, a origem e o destino dos hóspedes recebidos; e

IV – A pessoa, física ou jurídica, inclusive se se tratar de site ou aplicativo, que intermediou a hospedagem.

Parágrafo Único. A municipalidade disponibilizará formulários especifico para a prestação de tais informações.

Art.10º. O hospedeiro deverá informar à municipalidade, no ato da recepção do hóspede, através do Sistema Municipal de Registro de Hospedes, que deverá ser criado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (SECULT), nos moldes do Sistema Nacional de Registro de Hóspedes,

I - Os nomes, os prenomes, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, o endereço eletrônico, e a residência do hóspede;

II- Estas informações estarão à disposição dos órgãos de segurança pública municipais, estaduais e federais.

Art.11º. As informações de que tratam o artigo anterior serão cruzadas com as informações fornecidas pelo intermediador.

§1º Em caso de ausência de fornecimento destas, por uma das partes, aquela que não as forneceu está sujeita a multa pecuniária da seguinte forma:

I – Aviso postal de descumprimento de obrigação

II - R$ 200,00 a partir da segunda ocorrência

III – R$ 400,00 a partir da terceira ocorrência e a cada ocorrência subsequente.

Art.12º. O hospedeiro deve emitir Nota Fiscal para cada negócio realizado, informando o valor total cobrado, sendo responsável pelo pagamento dos respectivos tributos.

CAPITULO IV

DA INTERMEDIAÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES DO INTERMEDIADOR

Art.13º. A pessoa física ou jurídica que intermediar o negócio de hospedagem remunerada, em imóveis residenciais ou comerciais, está

obrigada a fornecer à municipalidade até o dia 15 de abril, 15 de julho, 15 de outubro e 15 de janeiro de cada ano, os dados individualizados de cada operação em que participou como intermediária ao longo do trimestre anterior.

Parágrafo Único. Para fins desse artigo, independe a natureza jurídica do serviço de intermediação prestado, estando obrigadas a prestar informações as corretoras de imóvel e as agências de viagem, bem como os sites e aplicativos de intermediação de hospedagem e quaisquer outras pessoas que participem como intermediárias na contratação entre o hóspede e o hospedeiro.

Art. 14º. As pessoas indicadas no artigo anterior são responsáveis por auxiliar a municipalidade na imposição do respeito aos limites impostos no art. 4º e na regra do art. 7º, ambos desta Lei, respondendo solidariamente em caso de infração.

Art. 15º. As pessoas de que trata o Art. 13 ficam também obrigadas a informar à municipalidade, no de reserva ou intermediação da ocupação as informações do hóspede, através do Sistema Municipal de Registro de Hóspedes, que deverá ser criado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (SECULT), nos moldes do Sistema Nacional de Registro de Hóspedes.

§1º Estas informações consistem de:

I - Os nomes, os prenomes, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, o endereço eletrônico, e a residência do hóspede bem como o endereço completo da unidade residencial na qual irá se hospedar;

II – Os nomes, os prenomes, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, o endereço eletrônico, do hospedeiro.

Art. 16º. As informações de que tratam o artigo anterior serão cruzadas com as informações fornecidas pelo hospedeiro, e em caso de ausência caberá a aplicação da sanção prevista no §1º do Artigo 11.

CAPITULO V

DA FISCALIZAÇÃO E DA TRIBUTAÇÃO

Art. 17º. A municipalidade deverá criar e manter um sistema para registro das informações de que tratam os artigos 9º e 11 desta Lei, inclusive dos hospedeiros cadastrados, efetuando o cruzamento de dados para fins de controle e aplicação desta Lei.

Parágrafo Único. Caso sejam encontradas divergências nas informações prestadas as partes serão notificadas e terão 72 horas para prestarem

esclarecimentos e adequações na forma desta Lei, sob pena de aplicação das multas de que trata o Art. 9º.

Art. 18º. Nos termos do art. 1º, e do item 9.02 da lista anexa, da Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, bem como dos Arts. 84 e seguintes da Lei Municipal nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador), há incidência de ISS na atividade de intermediação, independentemente da denominação que lhe seja dada, da forma ou meio que seja exercida, ou ainda de quem a exerça.

Art. 19º. Nos termos do art. 1º, e do item 9.02 da lista anexa, da Lei Complementar nº 116, de 31 de julho de 2003, bem como dos arts. 84 e seguintes da Lei Municipal nº 7.186, de 27 de dezembro de 2006 (Código Tributário e de Rendas do Município do Salvador), há incidência de ISS na atividade de hospedagem, independentemente de ser explorada por pessoa física ou jurídica ou da forma como está constituído o meio de hospedagem, seja em imóvel residencial ou comercial.

Parágrafo único: Estarão isentas de ISSQN as pessoas físicas que atendam aos limites estabelecidos no Art. 4º da presente Lei e que explorem apenas um imóvel por exercício.

Art. 20º. A isenção referida no artigo anterior não incide sobre o serviço de intermediação realizado sobre estas hospedagens isentas.

CAPITULO VI

DA FISCALIZAÇÃO E DA SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 21º. É dever de todos zelar pela segurança pública e bem-estar coletivo, de hóspedes, hospedeiros, condôminos e demais moradores.

Art. 22º Compreendem medidas de segurança pública de cumprimento compulsório pelas partes o fornecimento das informações de que tratam os artigos 10 e 15 desta Lei.

Art. 23º. De igual modo ficam todos obrigados a cumprir as demais normas de segurança existentes, não abarcados por esta Lei, sejam elas municipais, estaduais ou federais.

Art. 24º. As informações fornecidas e armazenadas no Sistema Municipal de Registro de Hóspedes serão confidenciais e sigilosas, ficando à disposição apenas dos órgãos de segurança pública.

CAPITULO VII

DISPOSIÇLÕES FINAIS

Art. 25º. Constatando infração as disposições deste regulamento, qualquer pessoa poderá dirigir representação às autoridades competentes.

Art. 26º. Respondem solidariamente pelas obrigações acessórias e pecuniárias o hospedeiro, o morador, o proprietário do imóvel e qualquer pessoa, física ou jurídica que tenha participado, de qualquer forma, como intermediário no negócio de oferta de hospedagem, independentemente da nomenclatura que dê a seu serviço.

Art. 27º. A hospedagem e a intermediação regulamentadas nesta Lei sujeitar-se-ão ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo da incidência de outros tributos aplicáveis.

Art. 28º. Fica o órgão fiscalizador responsável pelas vistorias anuais, devendo o mesmo estabelecer as regras e parâmetros de fixação para realização das mesmas.

Art. 29º. Compete a ao órgão fiscalizador controlar as atividades previstas neste regulamento, sem prejuízo da atuação das demais secretarias no âmbito das suas respectivas competências.

Art. 30º. Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 4 de maio de 2018.

FELIPE LUCAS

JUSTIFICATIVA

Com o advento da internet e a diminuição das distâncias, muitas pessoas passaram a abrir as portas de suas casas para que viajantes desconhecidos pudessem ter um alojamento gratuito ou, pelo menos, mais barato do que os meios de hospedagem tradicionais. Essa atividade tornou-se relevante economicamente, todavia, criou distorções que devem ser evitadas.

Uma das mais graves e relevantes distorções é, sem dúvida, a ausência de regulamentação desta atividade, que leva ao não fornecimento nem registro de informações sobre hóspedes e hospedeiros, como ocorre nos meios tradicionais de hospedagem, expondo potencialmente a riscos a segurança de todos os envolvidos, bem como condôminos e compradores. Devido, inclusive, à informalidade com que são exploradas essas atividades de hospedagem remunerada em imóveis residenciais, muitas pessoas começaram a realizá-las de forma profissional e habitual, não apenas buscando um complemento a sua renda, mas tornando-a sua principal fonte de recursos.

Acontece que a exploração de forma habitual e profissional – na qual se tem muitas vezes uma só pessoa explorando inúmeros imóveis, ao longo de todo

o ano – cria uma situação de informalidade que leva à evasão do pagamento de tributos e ao desrespeito às regras mínimas de segurança para o consumidor e para a coletividade. Sem contar na concorrência desleal, em desfavor dos estabelecimentos comerciais legalmente estabelecidos, os quais arrecadam tributos e geram inúmeros empregos a diversos setores da economia, direta e indiretamente.

Enquanto isso, a possibilidade de se hospedar sem registro ou controle, pode levar indivíduos que desejam praticar ilícitos e crimes a terem nestes meios de hospedagem um álibi e um refúgio para suas práticas lesivas à sociedade. Não saber com precisão quem irá se hospedar, quem se hospeda e quem se hospedou, traz riscos a toda sociedade, principalmente aos condôminos de onde ocorrem as hospedagens, que acabam por ficar frequentemente expostos a pessoas de que nada sabem.

Destarte, por exemplo, são expostas as crianças e adolescentes, entes vulneráveis de nossa sociedade, que podem, devido à falta de controle, ser levados por adultos que venham a se hospedar através deste dispositivo que, até então, não oferta o controle e a segurança necessários. Isto sem falar em outros crimes, tais como cárcere de privado, tráfico de drogas e outros.

Vale ressaltar que, em locais regulamentados a prática desses crimes se torna muito mais difícil, pois há o controle rigoroso do Estatuto da Criança e do Adolescente e do Sistema Nacional de Registro de Hospedes, que tem informações compartilhadas com a Segurança Pública.

E é justamente esta regulação necessária e a criação de um Sistema Municipal de Registro de Hóspedes, com informações à disposição das autoridades de segurança pública o que se busca através desta Lei. Exatamente por isso, esta Lei busca regulamentar uma situação de fato que já ocorre em nossa cidade, trazendo regras claras, uma maior segurança jurídica e, sobretudo, uma maior tutela da Segurança Pública de todos os envolvidos, evitando a utilização dos imóveis de nossa cidade como locais para a prática de crimes de todas as espécies.

De igual modo, esta Lei tem como objetivo reduzir as desigualdades e promover a inclusão social, permitindo a utilização dos imóveis residenciais para a oferta de hospedagem e o incremento da renda do cidadão comum. Ao mesmo tempo, objetiva garantir medidas mínimas de segurança para os hóspedes e de comodidade para os vizinhos, além de impedir a concorrência desleal por parte de profissionais.

Nesse sentido, as regras apresentadas neste Projeto de Lei podem ser assim justificadas, individualmente:

a) O estabelecimento de um número limite de noites que o imóvel pode ser disponibilizado sem alterar o seu uso declarado como residencial tem o propósito de, por um lado, legalizar a prestação do serviço pelo cidadão comum, desburocratizando a sua atividade, ao mesmo tempo que estabelece parâmetros e limites claros para descrever o momento em que a atividade se torna habitual ou profissional. Inúmeras cidades do mundo estabeleceram

esses limites máximos de noites, tais como Londres/Inglaterra, e Amsterdam/Holanda.

b) A obrigatoriedade do fornecimento de informações de hóspedes e hospedeiros, as quais ficaram à disposição dos órgãos de segurança pública, mediante criação de um Sistema Municipal de Registro de Hóspedes, a cargo da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo (SECULT), o que dará uma maior segurança a todos os envolvidos.

c) A necessidade de registro/declaração perante a Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) e da Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR) tem como objetivo permitir a fiscalização por esses órgãos. Efetivamente, a SEFAZ precisa acompanhar o correto recolhimento dos tributos incidentes sobre a prestação do serviço; igualmente, a SEDUR deve fiscalizar o respeito às regras de uso dos imóveis, garantindo que sejam ofertadas as condições mínimas de segurança para os hóspedes, de mínimo de incômodo para os vizinhos e impedir o desvio do uso do imóvel. Portanto, uma vez que se trata de atividade informal, tal fiscalização se tornará extremamente difícil, se não impraticável, sem essa medida. Essa exigência de declaração, com efeito de registro, foi adotada, entre outras, pela cidade de Lisboa, em Portugal.

d) A inclusão das pessoas intermediárias como responsáveis solidárias faz-se uma exigência de praticabilidade: na experiência da vida, são milhares de pessoas físicas que exploram a atividade de hospedagem remunerada em imóveis residenciais, enquanto são menos de menos de dez as grandes empresas multinacionais que intermediam esses negócios. Ainda que se somem as pequenas e médias empresas, esse número alcança apenas poucas dezenas. Portanto, é muito mais fácil fiscalizar esse pequeno número de pessoas jurídicas do que a infinidade de pessoas físicas que podem prestar o serviço de forma extremamente eventual.

e) Convém lembrar ainda que uma das maiores empresas que intermedeiam esse negócio já tem parceria com centenas de cidades ao redor do mundo para se responsabilizar por reter e arrecadar os valores referentes aos tributos. Também, em algumas cidades europeias, tem-se notícia de que essas grandes plataformas, especialmente aquelas digitais, já são responsáveis por limitar a quantidade de diárias que o indivíduo pode vender ao longo do ano, responsabilizando-se por exigir a apresentação das licenças necessárias.

Legislação

Constituição Federal de 1988.

Constituição Federal do Estado da Bahia.

Código Civil de 2002.

Lei complementar 116 de 2003

Lei Federal 11.771/2008.
Lei Municipal nº 9.148/2016.

Sala das Sessões, 4 de maio de 2018.
FELIPE LUCAS