PROJETO DE LEI Nº 378/17

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA:

Art. 1º Esta Lei disciplina as regras atinentes à exploração de serviço de hospedagem em imóveis residenciais, em Salvador.

Art. 2º-Os proprietários de imóveis residenciais, que explorem o serviço de hospedagem, inscritos ou não no cadastro de IPTU do Município estão abrangidos por esta Lei.

CAPITULO I

DA EXPLORAÇÃO DE SERVIÇO DE HOSPEDAGEM EM IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Art. 3º Considera-se exploração de serviço de hospedagem a disponibilização de imóvel, no todo ou em parte, mediante remuneração, para o alojamento temporário de pessoas.

§1º O prestador do serviço é o proprietário ou seu representante legal, morador do imóvel.

§2º O morador do imóvel, na condição de hospedeiro, se torna responsável pelos seus hóspedes, nos termos do art. 932, IV, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

§3º 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.

§4º A prestação do serviço de hospedagem a que se refere o caput independe da oferta de alimentação, de "amenities", limpeza ou de outros serviços acessórios.

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

I – 60 (sessenta) dias por exercício, desde que acompanhado do morador do imóvel; e

II –30 (trinta) dias 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;

§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.

Art. 5º Quando o imóvel residencial que se pretende explorar para hospedagem remunerada participar de condomínio horizontal ou vertical, será necessária autorização prévia por parte, do síndico com vistas a não ofender o art. 1.314, parágrafo único, e o art. 1.336, IV, ambos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ único - Os hospedeiros devem zelar pela boa convivência dentro dos condomínios, instruindo os hóspedes sobre as regras do mesmo, além de deixar sempre disponível e em fácil acesso, no imóvel, cópia do regimento interno ou da Convenção do condomínio.

Art. 6º A exploração de serviço de hospedagem em imóveis de uso residencial depende de prévia declaração simples formalizada perante a Secretaria de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR) 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 do serviço de hospedagem em consonância com as regras do art. anterior, 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. 7º O imóvel residencial que for explorado como meio de hospedagem deve disponibilizar, no seu interior, instrumentos mínimos de segurança aos hóspedes, de acordo com a legislação vigente.

CAPITULO II

DA ALTERAÇÃO DO USO DO IMÓVEL

Art. 8º Somente será permitida a exploração 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 - O imóvel que for considerado de exploração comercial deverá ter seu cadastro no IPTU alterado de residencial para comercial, aplicando-se a ele as regras do IPTU para os estabelecimentos comerciais.

Art. 9º 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, quando constatado ultrapassar o limite estabelecido no art. 4º em até 10%;

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

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

IV – R$ 2.000,00, 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 PRESTADOR DE SERVIÇO DE HOSPEDAGEM REMUNERADA EM IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Art. 10. O prestador do serviço de hospedagem deve informar anualmente às autoridades municipais, até o dia 31 de março do ano subsequente:

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

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

III – A origem dos hóspedes.

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

Art. 11. O prestador do serviço de hospedagem deve emitir Nota Fiscal para cada negócio realizado, informando o preço da diária e o valor total cobrado, pagando os respectivos tributos.

CAPITULO IV

DA INTERMEDIAÇÃO

Art. 12. A pessoa física ou jurídica que intermediar o negócio de hospedagem remunerada em imóveis residenciais 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 a informação as corretoras de imóvel, as agências de viagem e quaisquer outras pessoas que participem como intermediárias na contratação entre o hóspede e o hospedeiro.

Art. 13. 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. 8º, ambos desta Lei, respondendo solidariamente em caso de infração.

CAPITULO V

DISPOSICOES FINAIS

Art. 14. Constatando infração às disposições desta Lei, qualquer pessoa poderá dirigir representação às autoridades competentes.

Art. 15. Respondem solidariamente pelas obrigações acessórias e pecuniárias o morador, o proprietário do imóvel e qualquer pessoa, física ou jurídica, que tenha participado como intermediário no negócio de oferta de hospedagem, seja como corretor ou seja como agência.

Art. 16. O serviço de que trata esta Lei sujeitar-se ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), nos termos da legislação aplicável, sem prejuízo da incidência de outros tributos aplicáveis.

Art. 17. Fica o órgão fiscalizador responsável pelas vistorias anuais, devendo o mesmo estabelecer as regras e parâmetros de fixação para realização das mesmas.

Art. 18. Compete ao órgão fiscalizador controlar as atividades previstas neste regulamento, sem prejuízo da atuação das demais secretarias no âmbito das suas respectivas competências.

Art. 19 - Esta Lei será regulamentada, pelo poder público Municipal no prazo de até 120 dias da sua promulgação.

Art. 20 - Esta Lei entrara em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 29 de junho de 2017.

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, contudo, tornou-se relevante economicamente, criando distorções que devem ser evitadas.

Devido, inclusive, à informalidade com que são exploradas essas atividades de hospedagem remunerada em imóveis residenciais, muitas pessoas começaram a realizá-la de forma profissional e habitual, não apenas buscando um complemento à sua renda, mas tornando-a sua principal fonte de recursos.

Acontece que, a exploração de forma habitual e profissional – muitas vezes uma 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.

Exatamente por isso, essa 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 nesse 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 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;

c) 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. Convém lembrar ainda que uma das maiores empresas que intermediam 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.

Sala das Sessões, 29 de junho de 2017.

FELIPE LUCAS