CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

PROJETO DE LEI Nº /

Dispõe sobre a regulamentação da exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Salvador, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SALVADOR

DECRETA

Art. 1° A exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem, em caráter remunerado, no município de Salvador, será disciplinada por esta lei e, de forma subsidiária, pela Lei Federal n. 11.771, de 17 de setembro de 2008 - denominada Lei Geral do Turismo, respeitada a disciplina especifica sobre o aluguel de temporada previsto na Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991, denominada Lei do Inquilinato.

Art. 2° Para os efeitos desta Lei, em consonância com a Lei Federal n. 8.245/1991, a locação de imóveis residenciais por períodos inferiores a 90 (noventa dias), reger-se-á pela Lei do Inquilinato citada, cabendo ao município legislar, de forma complementar, nesta lei, os assuntos de interesse local e de sua competência legislativa tributária.

CAPÍTULO I

DO CONCEITO DE MEIOS DE HOSPEDAGEM E SUA RELAÇÃO COM IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Art. 3° Para os fins desta lei, considera-se Meios de Hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário de forma remunerada, ofertados em unidades de frequência individual 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, nos termos do art. 23 da Lei Geral do Turismo — Lei 11.771/2008.

§1° Aplica-se o disposto nos artigos 48 e 49 da Lei Federal n. 8.245/1991 na locação de imóveis residenciais por temporada, podendo a disponibilização do imóvel ocorrer no todo ou em parte, mediante remuneração previamente acordada entre as partes.

§2º 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 às determinações de que trata esta Lei e atos normativos regulamentadores.

§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.

§4º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contém instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros sem caráter remunerado, com esta finalidade taxativa, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

Art. 4º Considera-se enquadrado nesta lei os imóveis residenciais que são divulgados, disponibilizados ou ofertados por meio de intermediação, em qualquer forma lícita admitida no ordenamento jurídico, tais como *sites,* empresas constituídas para esta finalidade, aplicativos ou plataformas eletrônicas e quaisquer formas de exploração ou denominações correlatas e similares.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE OFERTA E USO DO IMÓVEL

Art. 5° A oferta de hospedagem de imóveis residenciais somente poderá ocorrer pelo proprietário do imóvel, devendo haver comprovação desta condição na ocasião do procedimento de licenciamento e concessão do alvará de funcionamento, e por intermediadores diversos, como agências de

turismo, aplicativos, plataformas eletrônicas diversas e similares, mediante contrato com o proprietário diretamente e igualmente comprovado aos órgãos competentes.

Parágrafo único. Fica vedada a oferta de hospedagem de imóveis residenciais por locatários, comodatários e quaisquer formas de direito de uso previstas em lei, salvo prévia, expressa e formal autorização do proprietário.

Art. 6° Para os fins de aplicabilidade dos efeitos desta lei, a utilização de imóvel residencial como meio de hospedagem com a finalidade remunerada deverá respeitar sua utilização pelo prazo de máximo de 90 dias de forma contínua, em respeito à Lei do Inquilinato.

Parágrafo único. Para fins do disposto nesta lei, considera-se "ano" o período compreendido entre 1° de janeiro e 31 de dezembro de cada ano civil.

CAPITULO III

DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM CONDOMINIOS

Art. 7° A exploração de imóveis residenciais com caráter remunerado em condomínios, horizontais e verticais, nos termos previstos no Código Civil Brasileiro vigente, dever-se-á orientar-se por esta lei, e seguir as seguintes premissas para exploração de forma remunerada:

I) haver previsão expressa de autorização na Convenção do Condomínio a que pertence sua unidade residencial, ou aprovação dos condôminos em Assembleia Geral, com quórum previsto na convenção condominial, ou, na omissão deste, aprovação por maioria absoluta;

II) ser observada a destinação do condomínio e as regras e limitações quanto à perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes dos demais condôminos, sem prejuízos de observância de outras legislações de que trata a matéria.

§1°. Os documentos de que trata este artigo deverão ser apresentados no momento do cadastro inicial do imóvel residencial, na sua renovação anual e sempre que a autoridade competente de fiscalização solicitar.

§2°. A prévia autorização de que trata este artigo e quaisquer outros documentos complementares deverão constar ou serem mencionados no

anúncio comercial do imóvel, em letras e formas legíveis, em respeito aos Princípios da Publicidade e Transparência, nos termos do Código de Defesa do Consumidor.

§3°. Ao ofertante cabe a responsabilidade por zelar pelo cumprimento das regras estabelecidas pelos condomínios, obrigando-se a disponibilizar em local visível do imóvel as regras internas de utilização e convivência, tais como cópia do Regimento Interno e da Convenção do Condomínio, e quaisquer outras que o proprietário assim estabelecer, observadas os preceitos legais e bons costumes.

§4°. As multas aplicadas pelo Poder Público decorrentes de infrações previstas nesta lei são independentes e não excluem nem são excluídas por eventuais penalidades aplicadas por parte dos condomínios residenciais, no caso de desrespeito às regras e previsões nas respectivas convenções condominiais.

§5º. Os condomínios, intermediadores e administradores em geral, nos termos definidos nesta lei, ficam obrigados a colaborarem com os procedimentos fiscalizatórios, exclusivamente no que tange à utilização de imóveis residenciais com caráter remunerado, respeitadas as normas específicas do Código Civil Brasileiro, sob pena de ensejar co-responsabilidade no disposto de que trata esta lei e suas previsões de infrações e penalidades.

CAPÍTULO IV

DAS OBRIGAÇÕES

Art. 8° O imóvel residencial que for explorado como meio de hospedagem em caráter remunerado deverá observar respeito às regras sanitárias e de saúde pública, Relações de Consumo e toda legislação federal especifica pertinente a meios de hospedagem, sobretudo o disposto na Lei Geral do Turismo — Lei n. 11.771/08.

Parágrafo único. Fica o proprietário obrigado a obedecer e divulgar a seus hóspedes, em todos os seus anúncios de oferta dos imóveis, as regras e previsões constantes na convenção do condomínio a que se situa, se for o caso.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

Art. 9º O prestador do serviço de hospedagem de que trata esta lei, direta ou indiretamente, deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do Imposto sobre serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais.

§1°. Considera-se, contribuinte, para os fins desta lei, o proprietário do imóvel residencial que o explore como meio de hospedagem em caráter remunerado, e de forma subsidiária, os intermediadores ou administradores responsáveis pela exploração dos mesmos, independente da forma de constituição ou denominação.

§2°. A base de cálculo do imposto é o preço da diária do imóvel residencial utilizado como meio de hospedagem em caráter remunerado.

§3°. Ficam obrigados os contribuintes de que trata este artigo a efetuarem o recolhimento do ISS referente à prestação efetiva dos serviços aos hóspedes, através dos canais específicos de comunicação com o fisco municipal, na forma do caput deste artigo e em regulamento específico a ser publicado, relativo aos procedimentos fiscais específicos para os imóveis residenciais de que trata esta lei.

Art. 10 A cada período trimestral, os contribuintes responsáveis, direta ou indiretamente, através dos canais de comunicação de que trata o artigo anterior, deverão informar às autoridades municipais, em até 30 dias ao mês subsequente deste período, as seguintes informações:

I - A quantidade de diárias comercializadas no período trimestral;

II - O preço cobrado (média); e

III - O nome, CPF e origem dos hóspedes.

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

CAPÍTULO V

DAS PENALIDADES

Art. 11 A não observância do disposto nesta Lei sujeitará o contribuinte às seguintes penalidades, observado o contraditório e a ampla defesa:

I. Advertência por escrito;

II. Multa no valor máximo de R$1.000,00 (Hum mil reais);

III. Cancelamento da licença de funcionamento do imóvel residencial como meios de hospedagem em caráter remunerado.

§1º. As penalidades previstas nos incisos II e III do caput deste artigo poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente.

§2º. A aplicação da penalidade de advertência por escrito não dispensa o infrator da obrigação de fazer ou deixar de fazer, interromper, cessar, reparar ou sustar de imediato o ato ou a omissão caracterizada como infração, sob pena de incidência de multa ou aplicação de penalidade de cancelamento da licença de funcionamento.

§3º. Regulamento próprio disporá sobre critérios para gradação dos valores das multas e fatores de aplicação das penalidades, inclusive com previsão das hipóteses de reincidência das infrações previstas nesta lei.

§4º. A penalidade de cancelamento da licença de funcionamento implicará na paralisação dos serviços de hospedagem de que trata esta lei e apreensão do certificado de cadastro, sendo deferido prazo de até 30 (trinta) dias, contados da ciência do infrator, para regularização de compromissos assumidos com os usuários, não podendo, no período, assumir novas obrigações.

Art. 12 O Município de Salvador, através dos órgãos competentes, manterá sistema cadastral de informações no qual serão registradas as infrações e as respectivas penalidades aplicadas aos imóveis residenciais que os explorarem como meios de hospedagem em caráter remunerado, nos termos desta lei.

Art. 13 As multas aplicadas decorrentes das penalidades de que trata esta Lei, devidamente atualizadas na data de seu efetivo pagamento, serão recolhidas à conta única do Fundo de Turismo do Município de Salvador e Fundo de Aparelhamento e desenvolvimento do Fisco Municipal, em percentuais iguais para cada Fundo, recursos estes disponíveis para aplicação e retorno financeiro em projetos voltados ao desenvolvimento do turismo local e atividades fiscais afins, observadas a leis municipais vigentes.

Parágrafo único. Os débitos decorrentes do não pagamento da aplicação das multas previstas nesta lei, no prazo de 30 (trinta) dias, serão, após apuradas sua liquidez e certeza, inscritos na Dívida Ativa do Município de Salvador.

Art. 14 Caberá pedido de reconsideração, no prazo de 10 (dez) dias, contados a partir da efetiva ciência pelo interessado, à autoridade que houver proferido a decisão da aplicação de penalidade, a qual decidirá no prazo de 5 (cinco) dias.

§1º. No caso de indeferimento, o interessado poderá, no prazo de 10 (dez) dias, contados da ciência da decisão, apresentar recurso hierárquico, com efeito suspensivo, para uma junta de recursos.

§2. Os critérios para composição e a forma de atuação da junta de recursos, de que trata o §1º deste artigo, serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 15 Cumprida a penalidade de cassação da licença de funcionamento e cessados os motivos de sua aplicação, os sujeitos passivos de que tratam esta lei poderão requerer reabilitação junto aos órgãos competentes.

Parágrafo único. Deferida a reabilitação, as penalidades anteriormente aplicadas deixarão de constituir agravantes, no caso de novas infrações, nas seguintes condições:

I - decorridos 60 (sessenta) dias sem a ocorrência de novas infrações nos casos de advertência por escrito;

II - decorridos 90 (Noventa) dias sem a ocorrência de novas infrações nos casos de multa ou cancelamento da licença de funcionamento.

CAPÍTULO VI

DAS INFRAÇÕES

Art. 16 Ficam sujeitos às penalidades de que trata o art. 11, os proprietários de imóveis residências em caráter remunerado, condomínios horizontais e verticais e intermediadores de serviços de hospedagem desta natureza, sob qualquer forma de constituição, com relação jurídica e comercial direta com aqueles imóveis, relativo às seguintes previsões de infrações:

I. Não efetuar a declaração espontânea de que trata o art. 9º, com vistas a informar ao órgão competente da exploração remunerada de imóveis residenciais e os cumprimentos e procedimentos de que trata esta lei;

II. Não prestar esclarecimentos e informações relativos à exploração remunerada ao fisco municipal, quando solicitados;

III. Dificultar e criar embaraços à fiscalização nos seus atos de rotina legal e ao acesso a informações exclusivas à exploração remunerada destes imóveis;

IV. Prestar informações não verdadeiras ou omiti-las ao fisco municipal, relativas às atividades de exploração remunerada de imóveis residenciais;

V. Não cumprir com as obrigações legais estabelecidas por esta lei.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades decorrentes das infrações de que trata este artigo respeitará a Ampla Defesa e Contraditório, conforme previsão de recurso de que trata o Capítulo V e atos regulamentadores relativos à gradação da aplicação de multas e demais penalidades.

CAPITULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 As orientações legais relativas ao Imposto sobre Serviços de qualquer natureza, no que tange às infrações, penalidades e procedimento administrativo tributário, deverão observar o disposto na Lei 7.186, de 27 de dezembro de 2006 e ulteriores alterações — Código Tributário do Município de Salvador, e, de forma subsidiária, o disposto nesta lei municipal.

Art. 18 A Prefeitura Municipal de Salvador poderá firmar convênios e parcerias diversas com Órgãos Públicos Federais e Estaduais para o cumprimento efetivo do disposto de que trata esta lei.

Art. 19 A Prefeitura Municipal de Salvador fiscalizará o cumprimento desta Lei, no âmbito de sua competência, valendo-se de sua estrutura administrativa para o efetivo Poder de Polícia Administrativo, e o exercerá em face de toda e qualquer pessoa, física ou jurídica, que exerça a

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade passa por aqui.

atividade de prestação remunerada como meios de hospedagem em imóveis residenciais, na circunscrição legal do município.

Art. 20 Fica criado o Fundo de Aparelhamento e Modernização Fiscal do Município de Salvador, tendo como fonte de receita principal o percentual de 50% (cinquenta) por cento das receitas de aplicação das multas de que trata esta lei.

Art. 21 Os proprietários de imóveis residenciais, seja em condomínios verticais e horizontais, e os intermediadores de serviços de que trata a previsão e o disposto nesta lei, terão o prazo de 60 dias para adaptar-se às suas determinações, valendo de todo apoio e informações dos órgãos competentes para quaisquer esclarecimentos educativos e orientativos a sua aplicabilidade.

Art. 22 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado o prazo do artigo anterior e os Princípios Tributários Constitucionais.

Salvador, 07 de novembro de 2019.

GERALDO JÚNIOR
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE
SALVADOR
O futuro da cidade
passa por aqui.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição visa regulamentar a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Salvador, conferindo maior segurança jurídica para todas as partes envolvidas nesta nova modalidade de hospedagem, resguardando os princípios de defesa do consumidor, bem como garantindo a aplicação de regras claras e uniformes entre as partes e a municipalidade.

Salvador, 07 de novembro de 2019.

GERALDO JÚNIOR
Presidente