



PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE PETRÓPOLIS

GABINETE DO VEREADOR THIAGO

DAMACENO

LIDO

EM: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

2º SECRETÁRIO

PROJETO DE LEI

PROTOCOLO LEGISLATIVO

PROCESSO Nº 2783/2025

REGULAMENTA A EXPLORAÇÃO DE  
IMÓVEIS RESIDENCIAIS COMO MEIO DE  
HOSPEDAGEM REMUNERADA NO  
MUNICÍPIO DE PETRÓPOLIS E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS

**Art. 1º** A exploração de imóveis residenciais, como meios de hospedagem, em caráter remunerado ou oneroso, será disciplinada por esta Lei e, de forma subsidiária, pela Lei Federal nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, respeitada a disciplina específica sobre o aluguel de temporada, previsto na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**Art. 2º** Para efeitos desta Lei, em consonância com a Lei Federal nº 8.245/1991, a locação de imóveis residenciais, por período inferior a noventa dias, reger-se-á pela Lei Federal que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, cabendo ao município legislar, de forma complementar, nesta Lei, os assuntos de interesse local e de sua competência legislativa tributária.

## CAPITULO I

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

**Art. 3º** Para fins desta Lei consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, de forma remunerada ou onerosa, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominado 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 nº 11.771/2008.

§ 1º Aplica-se o disposto nos arts. 48 e 49 da Lei Federal nº 8.245/1991 à locação de imóveis residenciais por temporada, podendo a disponibilização de o imóvel ocorrer, em 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 mobiladas 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 unidade hoteleira, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõe, sob titularidade de diversas pessoas.

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

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

## **CAPITULO II**

### **DA CONDIÇÃO DE OFERTAS E USO DO IMÓVEL**

Art. 5º A oferta de hospedagem de imóveis residenciais somente poderá ocorrer pelo proprietário do imóvel 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, posseiros e quaisquer formas de direito de uso previstas em Lei, salvo prévia, expressa e formal autorização do proprietário.

Art. 6º Para fins de aplicabilidade dos efeitos desta Lei, a utilização de imóvel residencial, como meio de hospedagem, remunerada ou onerosa, deverá respeitar sua utilização pelo prazo máximo de noventa dias, de forma contínua, em respeito à Lei Federal nº 8.245/1991.

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

## **CAPITULO III**

### **DOS IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM CONDOMÍNIOS**

Art. 7º A exploração de imóveis residenciais, com caráter remunerado em condomínios,

horizontal e vertical, nos termos previstos no Código Civil Brasileiro, dever-se-á orientar por esta Lei e seguir as seguintes premissas para a exploração de forma remunerada ou onerosa:

I – haver previsão expressa de autorização na convenção de condomínio a que pertença a unidade residencial ou a aprovação dos condôminos em assembleia geral convocada para este fim específico, com o quórum previsto na convenção condominial ou, na omissão deste, com a aprovação da 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 prejuízo de observância de outras legislações de que trata a matéria.

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

§ 2º 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.

§ 3º 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 da convenção do condomínio e quaisquer outras que o proprietário assim estabelecer, observados os preceitos e bons costumes.

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

§ 5º Os condomínios, intermediadores, síndicos e administradores em geral, nos termos definidos nesta Lei, ficam obrigados a colaborar com os procedimentos fiscalizatórios, exclusivamente no que tange à utilização de imóveis residenciais com caráter remuneratório ou oneroso, respeitadas as normas específicas do Código Civil Brasileiro, sob pena de ensejar corresponsabilidade no disposto de que trata esta Lei e suas previsões sobre infração e penalidade.

## **CAPITULO IV**

### **DAS OBRIGAÇÕES**

Art. 8º O imóvel residencial que for explorado como meio de hospedagem, em caráter remuneratório ou oneroso, deverá observar respeito às regras sanitárias e de saúde pública, às regras de relação de consumo, o Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico e toda a legislação específica pertinente a meios de hospedagem, sobretudo o

disposto na Lei geral do turismo, [Lei Federal nº11.771/2008](#).

Art. 9º Considera-se contribuinte, para os fins desta Lei, o proprietário do imóvel residencial que o explore, como meio de hospedagem em caráter remuneratório ou oneroso e, de forma subsidiária, os intermediadores ou administradores responsáveis pela exploração dos mesmos, independentemente da forma de constituição ou denominação.

Art. 10. O contribuinte e o responsável pelos serviços de hospedagem, de que trata esta Lei, direta ou indiretamente, devem informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataforma específica on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do imposto sobre serviço de qualquer natureza, decorrente da prestação remunerada de seus imóveis residenciais, sob pena de multa a ser fixada pelo Poder Executivo em regulamento próprio.

§ 1º A base de cálculo do imposto é o preço da diária do imóvel residencial, utilizado como meio de hospedagem, em caráter remuneratório ou oneroso.

§ 2º Ficam obrigados os contribuintes e os responsáveis tributários, de que trata este artigo, a efetuarem o recolhimento do imposto sobre serviço de qualquer natureza, 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 para imóveis residenciais de que trata esta Lei.

Art. 11. A cada período trimestral, os contribuintes e os responsáveis tributários, direta ou indiretamente, através dos canais de comunicação de que trata o art.10, deverão informar às autoridades municipais, em até trinta dias ao mês subsequente deste período, as seguintes informações:

I – a quantidade de diárias comercializadas no período trimestral;

II – o preço cobrado;

III – o nome completo, CPF - Cadastro de Pessoas Físicas, o número do passaporte, se for estrangeiro, e a origem dos hóspedes.

§ 1º A municipalidade disponibilizará formulários específicos para a prestação de tais informações.

§ 2º Fica autorizado o Poder Executivo impor multa em caso de descumprimento.

Art. 12. Deverá o proprietário do imóvel e o responsável pela intermediação do imóvel, colocado à hospedagem remunerada ou onerosa, cumprir os seguintes requisitos, sob pena de multa:

I – indicar os números de telefone dos serviços de emergência e o endereço dos hospitais e das unidades de atendimento de emergência mais próximos ao imóvel;

II – fornecer o número de contato para que o hóspede possa entrar em contato com o proprietário do imóvel ou o responsável direto pelo serviço de hospedagem;

III – dispor de um kit de primeiros socorros, em um local de fácil acesso, no imóvel;

IV – assegurar a privacidade do seu hóspede, informando se há câmeras de segurança ou outros equipamentos de vigilância em sua acomodação ou nos seus arredores, observando as normas que dispõem sobre o uso dos equipamentos;

V – disponibilizar, previamente, as informações relativas às regras da hospedagem, esclarecendo as condições, restrições, permissões e proibições;

VI – manutenção de uma apólice de seguro para a unidade de responsabilidade civil e contra riscos pessoais aos hóspedes.

## **CAPITULO V**

### **DAS PENALIDADES**

Art. 13. A não observância do disposto nesta Lei sujeitará o contribuinte ou o responsável tributário, às seguintes penalidades:

I – advertência por escrito;

II – multa no valor de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ocorrência;

III – cancelamento da licença de funcionamento do imóvel residencial, como meios de hospedagem em caráter remuneratório ou oneroso.

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

§ 2º A aplicação de qualquer das penalidades 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 O Poder Executivo poderá expedir regulamento próprio que disporá sobre os critérios para a 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 a apreensão do certificado de cadastro, sendo deferido prazo de até trinta dias, contados da ciência do infrator, para a regularização de compromissos assumidos com os usuários, não podendo, no período, assumir novas obrigações.

Art. 14. As multas aplicadas decorrentes das penalidades de que trata esta Lei, devidamente atualizadas na data de seu efetivo pagamento, serão recolhidas à conta do fundo de turismo, se houver, e na sua ausência ao Tesouro Municipal, para aplicação específica para o desenvolvimento do turismo, atividades fiscais afins e para o aparelhamento e desenvolvimento do fisco municipal, observadas as leis municipais vigentes.

§ 1º Os débitos decorrentes do não pagamento da aplicação das multas previstas nesta Lei, no prazo de trinta dias, serão, após apuradas a sua liquidez e certeza, inscritas na Dívida Ativa do Município e no cartório de protestos e no SPC/SERASA, sendo de responsabilidade do responsável o pagamento das custas e emolumentos.

§ 2º O município utilizará o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IPCA-E, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE para atualizar as obrigações principais e acessórias previstas nesta norma.

Art. 15. Caberá pedido de reconsideração, no prazo de 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 cinco dias.

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

§2º 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. 16. Cumprida a penalidade de interdição da atividade 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 sessenta dias sem a ocorrência de novas infrações nos casos de advertência por escrito;

II - decorridos noventa dias sem a ocorrência de novas infrações nos casos de multa ou cancelamento da licença de funcionamento.

## **CAPITULO VI**

### **DAS INFRAÇÕES**

Art. 17. Ficam sujeitos às penalidades de que trata o art. 13, os proprietários de imóveis residenciais, em caráter remunerado ou oneroso, os 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 infração:

I - não efetuar a declaração espontânea de que trata o art. 10, 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 a 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 os princípios da 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.

## **CAPÍTULO VII**

### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 18. 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 no Código Tributário do Município de Petrópolis e, de forma subsidiária, o disposto nesta lei municipal.

Art. 19. O Município poderá firmar convênios e parcerias com órgãos públicos federais e estaduais para o cumprimento efetivo desta norma.

Art. 20. O Município fiscalizará o cumprimento desta Lei, no âmbito de sua competência, valendo-se de sua estrutura administrativa para o efetivo Poder de Polícia Administrativa e exercerá, contra qualquer pessoa física ou jurídica, que exerça a atividade de prestação remunerada ou onerosa de serviços de hospedagem, em imóveis residenciais, na circunscrição legal do município.

Art. 21. Fica autorizada a destinação de vinte por cento das receitas de aplicação das multas de que trata esta Lei ao Fundo Municipal de Turismo do Município de Petrópolis.

Art. 22. Os proprietários de imóveis residenciais, seja em condomínio vertical ou horizontal, e os intermediadores de serviços de que trata a previsão e o disposto nesta

Lei, terão o prazo de sessenta dias para adaptar-se às suas determinações, valendo de todo apoio e informações dos órgãos competentes, para quaisquer esclarecimentos educativos e orientativos à sua aplicabilidade.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, observado o prazo do artigo anterior e os Princípios Tributários Constitucionais.

### **JUSTIFICATIVA**

Considerando a constante queda da arrecadação do município, nos últimos anos, e a consequente fragilidade da situação financeira municipal, considero que o município não pode prescindir de elevar os resultados financeiros oriundos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS), até hoje não aplicado nas hospedagens em imóveis residenciais, cuja procura sofreu considerável elevação principalmente com o advento de plataformas intermediárias desse tipo de negócio.

É razoável estabelecer às hospedagens em imóveis residenciais a mesma cobrança que incide sobre o faturamento da rede hoteleira tradicional no município de Petrópolis, que vem amargando consecutivos prejuízos desde a pandemia da COVID-19, para que se promova, assim, justiça fiscal. Deve-se levar em conta, inclusive, que a rede hoteleira tradicional é responsável pela geração de milhares e milhares de empregos na nossa capital e, por isso, qualquer concorrência desleal deve ser coibida pelo Poder Público.

Neste sentido, observando que a orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal é no sentido de que, em matéria tributária, a iniciativa do Chefe do Poder Executivo é aplicável somente aos Territórios (art. 61, § 2º, b da Constituição), podendo as Casas Legislativas Municipais e Estaduais legislar sobre o tema, conforme precedentes ADI nº 2.724, rel. Min. Gilmar Mendes, DJ 02.04.04, ADI nº 2.304, rel. Min. Sepúlveda Pertence, DJ 15.12.2000, ADI nº 2.599-MC, rel. Min. Moreira Alves, DJ 13.12.02 e ADI 2464, Rel. Min. Ellen Gracie, Tribunal Pleno, julgado em 11/04/2007, DJe-023, apresentamos a presente proposição.

Logo, em contato com o entendimento judicial e doutrinário sobre o objeto de emenda/proposição, podemos perceber que se trata de assunto de interesse local e a legislação que trata sobre ISS deve ser alterada em alguns pontos, por compreender que a intermediação de hospedagem e disponibilização de hospedagem em imóveis de fins residenciais mediante remuneração, com ou sem a presença do morador do imóvel, bem como a intermediação de hospedagem, disponibilização, organização, operação ou serviço de transporte de passageiros, com exceção dos veículos de aluguel providos de taxímetro, e a intermediação de hospedagem, disponibilização, organização, operação ou serviço de logística ou compra de bens ou serviços, são hipóteses de incidência do tributo.

Sala das Sessões, Quarta - feira, 12 de fevereiro de 2025



  
**Thiago Damaceno**  
**Vereador**