

DIREITO HOTELEIRO

Ana Beatriz Barbosa Ponte

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2025

Sumário

Breve Histórico.....	1
Órgãos do Setor	9
Ministério do Turismo (“MTur”).....	9
Comitê Interministerial de Facilitação Turística	9
Conselho Nacional de Turismo.....	10
Embratur	11
Cadastur	12
Agências Estaduais de Turismo	12
Financiamento e FUNGETUR.....	13
Conselho Técnico Nacional de Classificação de Meios de Hospedagem (CTClass).....	17
Agentes Fiscalizadores.....	17
Legislação Específica	19
Legislação de Turismo e seu Regulamento.....	19
Definição de Serviços Hoteleiros.....	21
Infrações e Penalidades.....	25
Política Nacional de Turismo e o Plano Nacional do Turismo (PNT)	28
Sistema brasileiro de classificação de meios de hospedagem (Sbclass)	31
Reclamações	32
O CDC, a Lei de Turismo e seu Regulamento	33

Direito de Informação.....	33
Cancelamentos	36
Cobrança.....	38
Outros descumprimentos.....	40
Fiscalização.....	42
Obrigação de Divulgação de Dados de Hóspedes e a LGPD	44
Outras Resoluções e Portarias.....	46
Estâncias e Municípios de Interesse Turístico - SP	46
Política Estadual de Turismo – BA.....	47
Turismo de Aventura – MA	47
Política Estadual de Turismo – GO.....	48
Política Estadual de Turismo - RJ.....	48
Zoneamento e Leis Locais	49
Licenças e Outras Autorizações	51
Panorama Geral	51
Construção.....	53
Incorporação Imobiliária	54
Acessibilidade.....	58
Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico, Turístico e Paisagístico ...	60
Licenças Ambientais	62
Competência.....	63
Federal.....	63
Estadual.....	63

Municipal.....	64
Definição e Espécies	64
Fases.....	68
Intervenção de outros órgãos	70
Áreas de Proteção, Áreas de Preservação Permanente (“APPs”) e Áreas de Proteção Ambiental (“APAS”):.....	71
Licenças Operacionais.....	72
CADASTUR	72
Inscrição perante os Fiscos, Previdência Privada	74
Alvará de Funcionamento	74
Vigilância Sanitária	75
Publicidade	76
Regras Locais e Específicas a cada Negócio	76
ECAD	78
Conclusão.....	79
Tipos de Contratos Hoteleiros	81
Estruturas Jurídicas Típicas para Operação de Hotéis.....	81
Divisão Comum de Responsabilidade entre o Proprietário do Hotel e o Operador	81
Titularidade Independente	82
Escolhendo uma Bandeira	82
Cartas de Intenção	84
Cláusulas gerais	86

Lei Aplicável	86
Key Money Contribution.....	87
Reservas, Reinvestimentos e Investimentos.....	90
Serviços Centralizados.....	91
Território.....	93
Remuneração.....	95
Taxa Base	95
Taxa de Incentivo	96
Teste de Performance	98
Seguro.....	102
Cláusulas de Indenidade.....	103
Desapropriação	105
Ruína ou Destruição.....	105
Debranding ou Mudança da Bandeira	106
Resolução de Disputas.....	108
Notificação e Negociação	109
Mediação.....	109
Perícia.....	114
Arbitragem	114
Contrato de Administração	119
Objeto.....	121
Remuneração	123
Encargos da Operação.....	123

Responsabilidade Trabalhista	123
Investimentos e Manutenção	125
Prazo	125
Término	125
Estudo comparado	126
Comparação entre o HMA e Outros Modelos de contrato.....	131
Contrato de Arrendamento/Locação.....	133
Objeto.....	134
Aluguel	135
Investimentos e Manutenção.....	136
Encargos da Operação.....	136
Responsabilidade Trabalhista	137
Direito de Preferência e Cláusula de Vigência	139
Revisional de Aluguel.....	139
Ação Renovatória	140
Prazo	140
Término	141
Comparação entre o Contrato de Arrendamento e Outros Modelos de contrato	142
Propriedade Intelectual e Industrial	143
Previsão Legal da Propriedade Industrial e Intelectual.....	143
Onde se registram os direitos de propriedade intelectual?	146
Instituto Nacional da Propriedade Industrial – INPI	146

Junta Comercial	147
Biblioteca Nacional, Escola de Belas Artes e Escola Nacional de Música da Universidade Federal do Rio de Janeiro	147
Registro em Cartório de Títulos e Documentos	148
Ata Notarial.....	148
Signos e Direitos mais comumente aplicáveis à Hotelaria	149
Marcas	149
Tipos de Marca	152
Distinguindo as marcas de nomes empresariais.....	155
Como tramita um pedido de registro de marca?	158
Licenciamento de Marcas e o Mercado Hoteleiro	159
Da Perda da Marca	162
Marcas não registradas	164
Indicações Geográficas (IGs)	165
Patentes.....	167
Requisitos para Concessão.....	167
Prazo de proteção	169
Como tramita um pedido de patente?.....	170
Desenvolvimento de Patentes	171
Extinção	172
Desenho Industrial	173
Prazo de proteção	174
Como tramita um registro de desenho industrial?	174

Desenho Industrial e o Mercado Hoteleiro	175
Extinção	176
Direitos Autorais.....	177
Cessão e Licenciamento do Direito do Autor.....	180
Direitos Autorais sobre obras de arte e Fotografia	182
A Obra Audiovisual	184
Da Infração de Direito Autoral e repercussões criminais	189
Direito de nome e imagem	189
Software.....	194
Contratos de Transferência de Tecnologia e de Know How	198
Transferência de Tecnologia e Outros	198
Concorrência desleal	202
Competência por Resoluções de Disputa	206
Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência.....	206
Trade Dress, Concorrência Desleal e os Padrões da Bandeira	210
Casos envolvendo discussões sobre concorrência no Turismo e Hotelaria.....	213
Intermediadores - Preço e reversão de clientela.....	213
Relação entre Bandeira e Proprietário de Hotel.....	217
Locações de Curtíssima Duração.....	217
Franquias Hoteleiras	223
Definição de Franquia e Circular de Oferta.....	224
Circular de Oferta de Franquia e Informações Obrigatórias	225

Regulamentação da franquia pública	231
Ausência de Relação Consumerista e Trabalhista	231
Sublocação e Ação Renovatória	232
Validade da eleição do Juízo arbitral pelas partes.....	234
Contratos de Franquia Hoteleira	235
Objeto	235
Lei Regente.....	237
Marcas Franqueadas.....	238
Remuneração.....	239
Cláusula de Território e Não concorrência	240
Restrições à transferência	241
Multas e indenização.....	242
Investimentos de capital	242
Espécie de garantia ou fiança	243
Key Money	243
Prazo	244
Registro do Contrato perante o INPI.....	245
Término, Resolução de Disputas e Debranding	246
Comparação entre Franquia Hoteleira e Outros Modelos de contrato.....	246
Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados (HIIPs).....	251
Definição	251
Flats	253
Venda de Partes Ideais	255

Introdução	255
Players	256
CVM.....	257
Estruturação.....	261
Condo-Hotéis	265
Condo-hotel	265
Histórico.....	266
Players no Condo-hotel	271
Investidores.....	271
Incorporadora/Desenvolvedora.....	273
Corretores	277
Operadora Hoteleira.....	280
Incorporadoras x Operadoras Hoteleiras	282
Asset Manager.....	287
Regulação	288
Definição de CIC e atuação da CVM.....	289
A Obrigação de Prestar Informações.....	293
Resolução CVM 86/2022	294
Documentos exigidos para Registro.....	295
Prazo para Análise	297
Distribuição.....	297
Dispensas Automáticas e Ofertas não sujeitas a Registro.....	300
Código de Defesa do Consumidor	301

Prospecto.....	304
Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira do Empreendimento Hoteleiro.....	306
Sociedade em Conta de Participação	307
Natureza Jurídica da SCP	309
Obrigatoriedade da SCP e o Pool Hoteleiro e Breves Comentários sobre Aspectos Tributários.....	312
Responsabilidade do Sócio Participante.....	314
Integralização do Capital	315
Chamadas de capital	316
Responsabilidade do Sócio Ostensivo.....	318
Cláusulas da SCP	320
Término da SCP	323
Convenção de Condomínio.....	325
Empreendimentos mistos.....	333
Seguro Obrigatório, Ruína, Demolição, Desapropriação e Extinção de Condomínio	335
Compromisso de Compra e Venda de Unidades Autônomas e Escritura	336
Multipropriedade e Time Sharing	345
<i>Timesharing</i>	348
Lei de Multipropriedade.....	353
Direitos e Deveres dos Multiproprietários	358
Administração.....	362
Cessão e Renúncia	366

Comparativo entre Multipropriedade e Timesharing e Recomendações.....	367
Hospitalidade de médio prazo e recorrência	368
Serviço de Atendimento ao Cliente.....	368
Cobrança pulverizada e prestação de contas	369
Relacionamento com Intercambiadoras	369
Negócio relevante.....	369
Condo-hotel, fraction e Multipropriedade.....	370
Distratos na Multipropriedade.....	371
Parques e Atrações	375
Hospedagem e Cruzeiros	381
Definições e Bibliografia	385
Definições:.....	385
Bibliografia:.....	390