

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS  
FACULDADE DE DIREITO**

**A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL: QUAL SERIA A NATUREZA  
JURÍDICA DO APLICATIVO?**

**MARCELLE FIGUEIREDO DAMAZIO**

**Rio de Janeiro  
2020/ 2º Semestre**

**MARCELLE FIGUEIREDO DAMAZIO**

**A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL: QUAL SERIA A NATUREZA  
JURÍDICA DO APLICATIVO?**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de Bacharel em Direito, sob a orientação da **Professora Me. Júlia Massadas Romeiro Fraga** e coorientação da **Professora Me. Ana Luíza Fernandes Calil**.

**Rio de Janeiro**  
**2020/ 2º Semestre**

## FICHA CATALOGRÁFICA

### CIP - Catalogação na Publicação

D155r Damazio, Marcelle Figueiredo  
A Regulamentação do Airbnb no Brasil: Qual seria a natureza jurídica do aplicativo? / Marcelle Figueiredo Damazio. -- Rio de Janeiro, 2021.  
145 f.

Orientadora: Júlia Massadas Romeiro Fraga.  
Coorientadora: Ana Luíza Fernandes Calil.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2021.

1. Natureza Jurídica do Airbnb. 2. Locação por Temporada . 3. Serviço de Hotelaria . 4. Regulamentação brasileira . 5. Regulamentação

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

**MARCELLE FIGUEIREDO DAMAZIO**

**A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL: QUAL SERIA A NATUREZA JURÍDICA DO APLICATIVO?**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da **Professora Me. Júlia Massadas Romeiro Fraga** e coorientação da **Professora Me. Ana Luíza Fernandes Calil**.

Data da Aprovação: \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_.

Banca Examinadora:

---

Prof. Me. Júlia Massadas Romeiro Fraga

---

Prof. Me. Ana Luíza Fernandes Calil

---

Membro da banca

---

Membro da banca

**Rio de Janeiro**  
**2020/ 2º Semestre**

## RESUMO

É indiscutível como o rápido avanço das tecnologias impacta a nossa sociedade diariamente, mudando a forma como lidamos com as mais variadas situações. Um exemplo é o surgimento de plataformas online, como o Airbnb, que, ao atuar na intermediação de locações de imóveis, ocasionou o surgimento de diversas discussões em relação a como se daria sua regulamentação. Posto isto, o presente trabalho tem por objetivo analisar como essa *start-up* está sendo regulamentada no Brasil, averiguando se existe ou não um arcabouço regulatório no país. Ademais, especificamente, esta monografia busca analisar a controvérsia em relação à natureza jurídica do Airbnb. Isto é, se este seria uma locação por temporada, um serviço de hospedagem ou até mesmo algo completamente inovador e que, por isso, não se enquadraria em nenhuma categoria existente no ordenamento jurídico brasileiro. Sendo assim, a pesquisa se dividirá em três etapas: a primeira consiste em um estudo doutrinário sobre qual seria a natureza jurídica do aplicativo e, conseqüentemente, quais normas seriam aplicadas ao mesmo; a segunda, em uma análise de âmbito internacional, com o intuito de averiguar como os outros países estão lidando com essa nova tecnologia; por fim, serão analisados julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e do Superior Tribunal de Justiça para averiguar como a jurisprudência brasileira tem se posicionado sobre o assunto.

**Palavras-Chaves:** Airbnb; locação por temporada; serviços de hotelaria; regulação; direito civil; direito administrativo.

## **ABSTRACT**

It is undeniable how the fast advancement of technologies impacts our society daily, changing the way we deal with the most varied situations. An example is the emergence of online platforms, like Airbnb, that while acting as intermediaries in real estate leases, gave rise to several discussions related to how the regulation would take place. In this sense, the purpose of this research is to analyze how this start-up is being treated in Brazil, investigating whether there is an established regulation. Specifically, this study seeks to analyze the controversy over the legal nature of Airbnb, considering whether it would be classified as a season rental, a hosting service or something completely innovative in the Brazilian legal system. Therefore, the research will be divided in three stages: the first is a doctrinal study of what the legal nature of the platform would be and, consequently, what standards would be applied; the second phase consists in an analysis of international regulations regarding the theme, which intends to evaluate how other countries deal with this new technology. At last, this research will present the Brazilian jurisprudence in relation to the issue, focusing on the Supreme Court of the State of Rio de Janeiro and the Superior Court of Justice decisions.

**Keywords:** Airbnb; season rental; hotel services; regulation; civil law; administrative law.

## **LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS**

**Tabela 1.** Restrições ao Airbnb na Islândia, Espanha e Alemanha

**Tabela 2.** Acordos com o Airbnb nas cidades de Amsterdã e Paris

**Tabela 3.** Regulação do Airbnb nas cidades de São Francisco e Nova York

**Tabela 4.** Regulação do Airbnb no México, Argentina e Colômbia

**Gráfico 1.** Principais litigantes: a representatividade dos condomínios

**Gráfico 2.** Posicionamento do TJ/RJ sobre a controvérsia

**Gráfico 3.** Representatividade dos casos

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	9
<b>CAPÍTULO 1 - A CONTROVÉRSIA OCACIONADA PELO AIRBNB</b> .....	17
1.1 O que é o Airbnb? .....	17
1.2 A controvérsia em si .....	29
1.2.1 Hotel .....	21
1.2.2 Locação por Temporada .....	26
1.2.3 Airbnb como plataforma inovadora e sem correspondência nas categorias existentes .....	31
1.3 Regulação por leis municipais do Airbnb no Brasil .....	35
<b>CAPÍTULO 2 - IMPLICAÇÕES DO AIRBNB NO ÂMBITO INTERNACIONAL</b> .....	40
2.1 Europa .....	42
2.2 Américas .....	52
2.2.1 Estados Unidos .....	52
2.2.2 América Latina .....	61
2.3 Direito a moradia .....	73
<b>CAPÍTULO 3 – A CONTROVÉRSIA NOS TRIBUNAIS</b> .....	83
3.1 Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro .....	86
3.1.1 Julgados sem o condomínio como uma das partes .....	87
3.1.2 Julgados com o condomínio como uma das partes .....	94
3.2 Superior Tribunal de Justiça .....	111
<b>CONCLUSÃO</b> .....	119
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	121

## INTRODUÇÃO

O Airbnb é uma das novas tecnologias que surgiu na atualidade, sendo fundado pelos americanos Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk em 2008 nos Estados Unidos, mais precisamente em São Francisco, na Califórnia. Eles tinham como objetivo a criação de um espaço no qual as pessoas conseguissem, através de aplicativos de celular ou pela *web*, anunciar, reservar ou locar diversas categorias de acomodações pelo mundo (variando de apenas um quarto em uma residência comum até sítios inteiros, castelos ou iglus). Atualmente, a comunidade de viagens está presente em mais de 220 países e 100 mil cidades ao redor do mundo, contando com mais de 7 milhões de acomodações, 750 milhões de hóspedes e tendo um número médio de mais de 2 milhões de pessoas hospedadas por noite, segundo os dados presentes no site oficial do Airbnb<sup>1</sup>.

Sendo assim, esta monografia visa analisar a regulamentação do Airbnb no Brasil. Nesse sentido, pretende-se estudar a existência do arcabouço regulatório no país sobre o tema, isto é, averiguar se existem normas capazes de regulamentar esse aplicativo. E, em caso positivo, analisar qualitativamente o seu conteúdo, de modo a averiguar se as mesmas são adequadas para a solução dos problemas regulatórios existentes. Isto é, a pesquisa se propõe a abranger também um estudo sobre a adequação das normas com base nos casos concretos levantados.

No mundo de hoje há um avanço muito grande em relação à ciência, a todo momento se tem uma invenção nova ou a criação de novos aplicativos com o objetivo de facilitar a vida das pessoas, como é o caso do “Rappi” e do “Zoom”, que chegaram a ser finalistas da segunda edição dos “Melhores do Ano do TechTudo” em 2020<sup>2</sup>. Portanto, as novas tecnologias são algo cada vez mais comum na nossa sociedade e não vieram como algo passageiro, mas sim como algo que pretende se enraizar na vida dos seres humanos. Por ser algo completamente inovador e, conseqüentemente, que nunca fora visto anteriormente, não se tinham normas regulamentando o uso do Airbnb. Nesse aspecto, é interessante refletir sobre qual seria o momento ideal para uma nova tecnologia ser regulada, entretanto, temos que deixar claro que não há uma resposta fácil a esse questionamento.

---

<sup>1</sup> AIRBNB Citizen: Advancing home sharing as a solution. [S. l.]. Disponível em: <https://www.airbnbcitizen.com/>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>2</sup> APP do Ano: **Prêmio Melhores do Ano TechTudo eleger aplicativo destaque de 2020**: Qual app foi destaque em 2020? Evento do TechTudo define em votação quais produtos, apps e jogos foram os principais em 2020. [S. l.], 13 out. 2020. Disponível em: <https://www.techtudo.com.br/noticias/2020/10/app-do-ano-premio-melhores-do-ano-techtudo-elege-aplicativo-destaque-de-2020.ghtml>. Acesso em: 31 out. 2020.

Patrícia Baptista e Clara Keller<sup>3</sup> trazem uma interessante discussão sobre o assunto. Para as autoras, o Poder Público poderia atuar de forma espontânea, isto é, imediatamente ao surgimento da questão a ser regulada, ou então postergar a intervenção para um momento de maior estabilidade institucional. Contudo, ambos os casos comportam riscos ao resultado. Em relação à atuação espontânea, o regulador estará lidando com algo muito recente, não sabendo todas as complexidades sobre o assunto, fazendo com que haja o perigo de se inibir a inovação através da regulação precoce, sem contar que é possível se constatar ao final que a mesma nem era necessária.

Por outro lado, quando se opta por esperar um momento mais adequado é possível que ocorra uma inércia regulatória, com uma consequente omissão do Poder Público e com o risco de se terem perpetuados resultados indesejados e situações de clara injustiça. Sobre o assunto, Keller e Baptista ainda dispõem<sup>4</sup>:

Idealmente, os reguladores confrontados com tal dilema fugirão das alternativas extremas, buscando uma atuação mais equilibrada e que considere as variáveis descritas, de acordo, é claro, com as peculiaridades do mercado de que se trata. Ambas as opções de conduta são imbuídas de riscos para a regulação, cujo peso também poderá variar de acordo com a forma de intervenção que se pretenda utilizar.

Como qualquer outra situação na qual seres humanos interagem, ainda mais envolvendo dinheiro e bens, o uso do Airbnb pode gerar atritos entre as pessoas. Um exemplo significativo disso são os conflitos em condomínios, onde alguns moradores usam a plataforma e outros não concordam com essa utilização por medo, já que estes possuem a sua sensação de segurança abalada com pessoas desconhecidas se hospedando na residência ao lado. Outro caso que pode ser apresentado é a possibilidade de ocorrer alguma desavença entre o anfitrião e o seu hóspede, como a ocorrência de danos ao imóvel, o não pagamento do valor estipulado ou a existência de imagens no aplicativo que não condizem com a realidade. Nesses casos, fica o questionamento em relação a se a plataforma estaria isenta de responsabilidade ou não.

Como suporte ao que foi dito no parágrafo antecedente, no capítulo destinado à pesquisa jurisprudencial foi possível observar que a maior parte das ações do Tribunal de Justiça do Rio

---

<sup>3</sup> BAPTISTA, Patrícia; KELLER, Clara Iglesias. **Por que, quando e como regular as novas tecnologias?** :Os desafios trazidos pelas inovações disruptivas. **Revistas da Fundação Getúlio Vargas**, [s. l.], 17 set. 2016. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/66659>. Acesso em: 22/11/2020.

<sup>4</sup> **Ibid.**, p.147.

de Janeiro que versam sobre o Airbnb tem como uma das partes litigantes algum condomínio. Para expor esse fato em números, dos doze processos encontrados na busca, oito tinham um condomínio como parte. Mais especificamente pode-se citar o Agravo de Instrumento nº 0041621-11.2019.8.19.0000<sup>5</sup>, que será analisado profundamente em momento oportuno, o qual versa sobre um condomínio que se insurge contra a prática do Airbnb pelos seus condôminos, alegando que se trata de uma atividade de natureza hoteleira e, por conta disso, não deveria ser permitido, prevalecendo o interesse dos condôminos como um coletivo em detrimento do interesse individual do proprietário que quer anunciar o seu imóvel na plataforma.

Ainda nesse ponto, é de extrema importância informar que a natureza jurídica do Airbnb interfere diretamente nas normas que devem ser usadas nas relações travadas por intermédio do aplicativo e também na própria cobrança de tributos em relação a sua atividade. Contudo, o que temos atualmente é uma enorme discussão, persistindo incertezas sobre qual seria a natureza jurídica dos serviços prestados na plataforma e, conseqüentemente, das relações jurídicas que os compõe. Por conta disso, é preciso que existam regras o regulando, com o intuito de se ter uma maior segurança jurídica no momento de sua utilização, ou seja, é preciso ter normas para solucionar os possíveis problemas que possam surgir decorrentes do uso do aplicativo.

Ademais, podemos citar alguns benefícios trazidos pelo aplicativo no setor da hospedagem, como o aumento da concorrência e um conseqüente combate ao monopólio até então existente do setor hoteleiro no ramo. Outrossim, além das hospedagens “normais” oferecidas pelo aplicativo, há a opção de os usuários escolherem viver uma experiência mais exótica, como se hospedar em casas da árvore<sup>6</sup>, o que mostra uma inovação em relação à ideia que normalmente temos de hospedagem. Dessa forma, diante de todas as mudanças e benefícios trazidos pelo aplicativo no setor de hospedagem, é de extrema importância a compreensão de como a sua utilização foi regulamentada.

No Brasil, há uma omissão legislativa no âmbito federal, visto que os dois projetos de lei

---

<sup>5</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento Nº 0041621-11.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Fiori de Itaipava. Agravante: Eufrosina Machado. Relator: Desembargador Pedro Saraiva de Andrade Lemos. 10º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 15 de julho de 2019. Publ. 11 de outubro de 2019. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004EACE109F55B67FCBD55FC7DC3E93084FC50A4A213153&USER=>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>6</sup> AIRBNB. **De Casas na Árvore a Casulos de Alumínio**: 10 das Casas Mais Exclusivas no Airbnb. [S. l.]: Airbnb News, 14 ago. 2018. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/de-casas-na-arvore-a-casulos-de-aluminio-10-das-casas-mais-exclusivas-no-airbnb/>. Acesso em: 1 abr. 2021

que tentavam regulamentar o assunto foram arquivados (PL 748/2015<sup>7</sup> e PL 6431/2016<sup>8</sup>), sendo assim, o que existe é uma tentativa de regulamentação por parte de alguns municípios, como Caldas Novas (Lei Complementar n<sup>o</sup> 99 de 2017<sup>9</sup>), em Goiás, e Ubatuba, em São Paulo (Lei 4.050 de 2017 – apesar de diversas pesquisas, não foi possível encontrar o texto legal desta lei, sendo apenas utilizadas notícias que versam sobre a mesma como fonte de estudo, como a do site PANROTAS<sup>10</sup>)

Isso posto, é possível observar que existe o problema da falta de um arcabouço normativo que englobe todas as inovações sofridas pelo setor de hospedagem. Portanto, resta clara a situação de insegurança jurídica causada, dado que a ausência de uma lei federal regulamentando o tema faz com que, atualmente, só tenhamos leis municipais esparsas tentando dar uma solução para a questão, fazendo com que o assunto seja regulado de diferentes formas no território nacional. Isso dá margem a uma insegurança jurídica, visto que os magistrados podem acabar elaborando decisões divergentes sobre o mesmo assunto, justificando, assim, a extrema relevância da presente pesquisa.

Por todo o exposto, podemos chegar à conclusão de que a elaboração de um conjunto de normas federais traria uma maior segurança jurídica para os usuários do aplicativo, já que o mesmo seria regulado de maneira mais uniforme em todo o país e toda essa discussão em relação ao tema, como em relação à natureza jurídica do aplicativo, seria apaziguada.

---

<sup>7</sup> BRASIL. **Projeto de Lei n<sup>o</sup> 748, de 24 de novembro de 2015**. Altera a Lei n<sup>o</sup> 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. [S. l.]. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165#:~:text=Ementa%3A,de%20s%C3%ADtios%20eletr%C3%B4nicos%20ou%20aplicativos>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>8</sup> BRASIL. **Projeto de Lei n<sup>o</sup> 6431, de 7 de novembro de 2016**. Altera a Lei n<sup>o</sup> 8.245, de 18 de outubro de 1991, para regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de sítios eletrônicos ou plataformas congêneres. [S. l.]. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2116195>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>9</sup> CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal n<sup>o</sup> 99, de 18 de dezembro de 2017**. "Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências". [S. l.], 18 dez. 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>10</sup> BUONO, Marcel. **Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada**. [S. l.]: Portal Panrotas, 19 dez. 2018. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada\\_161150.html#:~:text=Ubatuba%20\(SP\)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substitui%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada_161150.html#:~:text=Ubatuba%20(SP)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substitui%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura). Acesso em: 1 nov. 2020.

Entretanto, não se pode deixar de mencionar que em diversos locais ao redor do mundo, como, por exemplo, os países europeus, defendem uma regulação descentralizada, ou seja, uma regulamentação feita em proveito das autoridades locais. Nesse sentido, Jacques Chevallier informa<sup>11</sup>:

A tendência maior é, em especial na Europa oriental, mas também nos países em transição e em desenvolvimento, à consolidação da autonomia local. A "Carta Europeia da Autonomia Local" , adotada em 15 de outubro de 1985 e transposta na França pela lei de 10 de julho de 2006, define-a como "o direito e a capacidade efetiva para as coletividades locais de ordenar e de gerir, dentro do quadro da lei, sob a sua própria responsabilidade e em proveito de suas populações, uma parte importante dos negócios públicos", postulando que o exercício das responsabilidades públicas deva "incumbir, de preferência, às autoridades mais próximas dos cidadãos", ela implica que tais autoridades detenham competências "plenas e integrais" e disponham de "recursos próprios suficientes" para exercê-las. Beneficiando-se de competências ampliadas no domínio econômico, social ou cultural, as autoridades locais se veem reconhecer uma nova liberdade de ação, tomando em vista a redução do controle sobre elas exercido pelo Estado: as relações entre o centro e a periferia são, assim, cada vez mais fundadas sobre a cooperação.

Com isso, é possível observar que na Europa ocidental - como em Portugal, Espanha e Itália – há uma tendência do conceito de “Estado Regional” ou “Estado autônomo” avançar, concedendo uma autonomia política real, um poder normativo autônomo às entidades regionais<sup>12</sup>. Ademais, Chavallier esclarece que esse pluralismo seria ordenado, defendendo que a existência de fontes múltiplas de produção do direito não significa o fim de todo o princípio de ordem<sup>13</sup>.

Independentemente de a regulação ser centralizada ou não, o fato é que quando os problemas oriundos do uso da plataforma chegassem ao Poder Judiciário, os magistrados teriam que aplicar uma norma específica, evitando, assim, decisões divergentes nas jurisprudências. Além disso, essa regulamentação poderia servir como base, ou até mesmo serem elas próprias usadas para possíveis aplicativos que surjam no futuro com a mesma ideia do Airbnb.

Dessa forma, a presente pesquisa busca analisar se também existe uma controvérsia sobre o tema na jurisprudência brasileira, mais especificamente, pretende-se compreender o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, analisando as decisões desses tribunais nos casos concretos relacionados a temática que chegam

---

<sup>11</sup> CHEVALLIER, Jacques. O Estado territorial: A descentralização. In: CHEVALLIER, Jacques. **O Estado Pós-Moderno**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2009. v. 1, cap. Seção 4: A fragmentação da estrutura estatal, p. 104.

<sup>12</sup> **Ibid.**, p.105.

<sup>13</sup> **Ibid.**, p.154.

ao Judiciário brasileiro. Além disso, se fará um estudo sobre as leis municipais existentes que regulam o Airbnb no Brasil (Lei Complementar Municipal nº 99 de 2017 do município de Caldas Novas em Goiás, e Lei 4.050 de 2017 do município de Ubatuba em São Paulo, ambas já mencionadas anteriormente) e sobre a controvérsia no sentido de qual seria a natureza jurídica desse aplicativo. Se seria considerado um hotel, se enquadrando no artigo 23 da Lei 11.771 de 2008<sup>14</sup>, uma locação por temporada, conforme previsto no caput do artigo 48 da Lei 8.245 de 1991<sup>15</sup>, ou se teria a criação de uma nova classificação.

Em suma, podemos dizer que o principal questionamento que será abordado nesta monografia será o de se o Airbnb se encaixa em alguma categoria já existente no Direito brasileiro. Especificamente, busca-se analisar se os serviços oferecidos pelo aplicativo podem ser equiparados aos de hotéis ou à locação por temporada, categorias mais utilizadas pelos autores que discorrem sobre o tema. O problema de pesquisa consiste em responder à seguinte pergunta: “O Airbnb deve ser enquadrado como um hotel ou como uma locação por temporada para fins regulatórios ou é necessário a criação de uma categoria própria para a sua regulamentação?”. Para isto, será feita a análise de quais são as classificações adotadas pelas normas existentes sobre o assunto.

A hipótese adotada é a de que o aplicativo é uma plataforma inovadora e, devido a isso, não possui correspondência em nenhuma das duas categorias apresentadas, não podendo ser equiparado a elas. Dessa forma, não se enquadraria nem como um hotel e nem como uma locação por temporada, mas sim como algo novo e que precisaria de uma regulamentação própria por conta das suas características específicas. Nesse sentido, Patrícia Baptista e Clara Keller ainda trazem em seu texto um desafio a ser enfrentado pelo regulador nesses casos: “Por fim, o maior desafio ao regulador das novas tecnologias disruptivas será a adoção de um desenho regulatório capaz de conjugar ferramentas de regulação forte e fraca que permitam a adaptação e o aprendizado diante de uma realidade veloz e mutável”<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> BRASIL **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei nº 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei nº 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei nº 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020

<sup>15</sup> BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>16</sup> BAPTISTA, Patrícia; KELLER, Clara Iglesias. Por que, quando e como regular as novas tecnologias? :Os desafios trazidos pelas inovações disruptivas. **Revistas da Fundação Getúlio Vargas**, [s. l.], p. 160, 17 set. 2016. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/66659>. Acesso em: 22/11/2020

A pesquisa possui três objetivos específicos que servirão como um suporte para o seu objetivo geral. O primeiro consiste em verificar se o Airbnb se enquadra na categoria de hotel ou de locação por temporada, já existentes no ordenamento jurídico brasileiro, ou então se o aplicativo seria algo completamente inovador e sem precedentes nas normas do Brasil, fazendo um estudo também em relação às legislações municipais já existentes sobre o tema, verificando como abordam o assunto.

O segundo, visa observar como o tema foi tratado no âmbito internacional, comparando as diversas soluções encontradas por outros países. Tendo principalmente dois focos, o primeiro em relação aos locais que tiveram uma maior resistência em relação ao aplicativo, fato muito comum na Europa., sendo possível citar como exemplos Madri, Barcelona, Bruxelas, Paris, Cracóvia, Viena, Reikjavik e Amsterdã <sup>17</sup>. Já o segundo foco é em relação aos países das Américas, principalmente os Estados Unidos, visto que o aplicativo surgiu nesse país, mas também nos países da América Latina, por estes estarem mais próximos geograficamente do Brasil e, em alguns casos, viverem uma realidade mais próxima à nossa, tanto economicamente quanto culturalmente.

O terceiro objetivo específico deste trabalho pretende analisar qual o posicionamento adotado pelos tribunais no que diz respeito à controvérsia doutrinária e à omissão legislativa relativa à regulamentação do Airbnb no Brasil. Considerando que seria impossível estudar a fundo toda a jurisprudência brasileira sobre o assunto, foram escolhidos o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e o Superior Tribunal de Justiça para terem os seus julgados analisados na pesquisa. A escolha desses Tribunais se deu pelo fato de que o objetivo inicial seria analisar o posicionamento dos Tribunais Superiores sobre o assunto, entretanto, em relação ao Supremo Tribunal Federal não foi encontrado nenhum julgado referente a discussão sobre a natureza jurídica do Airbnb. A busca jurisprudencial pelo termo “Airbnb” no site do STF apenas retornou três julgados, sendo que todos eles tratavam da suspensão das atividades do aplicativo por período definido em decretos municipais em uma tentativa de conter a proliferação do COVID-19. Dessa forma, não será possível a análise jurisprudencial da referida Corte, tendo em vista que até a presente data não existem julgados que discorram sobre a matéria.

---

<sup>17</sup> REDAÇÃO HYPENESS. **Paris, Barcelona e outras 6 cidades se unem contra Airbnb por ‘não aguentarem mais turistas’**. [S.l.]. Disponível em: <https://www.hypeness.com.br/2018/01/paris-barcelona-e-outras-6-cidades-se-unem-contr-airbnb-por-nao-aguentarem-mais-turistas/>. Acesso em: 31 out. 2020.

Por conta disso, dentre os Tribunais Superiores, a pesquisa irá se debruçar apenas sobre o Superior Tribunal de Justiça. Entretanto, este Tribunal só possui três decisões monocráticas que versam sobre o assunto desejado, sendo que todos eles são referentes ao mesmo processo (Recurso Especial nº 1.819.075 – RS<sup>18</sup>, a petição no Recurso Especial nº 1.819.075 – RS<sup>19</sup> e o Agravo em Recurso Especial nº 1.461.274 – RS<sup>20</sup>). Por serem apenas três decisões em um mesmo processo, achei por bem expandir a pesquisa para os Tribunais de Justiça, mais especificamente para o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, dado que o Rio de Janeiro é o lugar mais visitado do Brasil por turistas estrangeiros, sendo a segunda maior cidade do país<sup>21</sup>. Sendo assim, será feito um exame dos julgados desses dois Tribunais para se chegar a conclusão se o assunto é pacífico na jurisprudência ou se também existem divergências sobre a temática, isto é, se ambos os Tribunais atribuem ao Airbnb a mesma natureza jurídica, naturezas diferentes ou ainda se se posicionam no sentido de ser necessária a criação de uma nova categoria para enquadrar a plataforma.

Para tanto, a metodologia adotada consiste em uma pesquisa empírica pautada no levantamento de dados a respeito do tratamento do tema na jurisprudência pátria, em uma documental em relação às leis municipais existentes, e, por fim, em uma bibliográfica a respeito do posicionamento da doutrina quanto à questão. Desse modo, o objetivo geral da presente pesquisa é verificar se e quais normas existem para regulamentação do Airbnb no Brasil, bem como de que modo as mesmas seriam aplicadas nos casos em que o uso do aplicativo gerasse

---

<sup>18</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)**, Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Cooriga. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 17 de outubro de 2019. Publ. 21 de outubro de 2019. Disponível em:

<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=102213946&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191021&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>19</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Petição no Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)**. Requerente: Associação de Condomínios do Estado de São Paulo. Requeridos: Monica Dutczak, Gyan Celah dos Santos e Condomínio Edifício Cooriga. Assistente: Airbnb Ireland UC. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 28 de outubro de 2019. Publ. 04 de novembro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=102661587&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191104&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>20</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.461.274 - RS (2019/0060633-3)**. Agravantes: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Agravado: Condomínio Edifício Cooriga. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 10 de maio de 2019. Publ. 28 de abril de 2019. Disponível em:

<https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=95534458&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190528&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>21</sup>CONTEÚDO JOB SPACE. **Quais são os lugares do Brasil mais visitados por turistas estrangeiros?** As queridinhas do Brasil. [S. l.]: Hotéis Deville, 15 jul. 2019. Disponível em: <https://www.deville.com.br/blog/viagem-e-turismo/quais-sao-os-lugares-do-brasil-mais-visitados-por-turistas-estrangeiros/>. Acesso em: 1 abr. 2021.

conflitos entre quem utiliza a plataforma para alugar o seu imóvel e quem a usa para arrendar de outras pessoas. Assim, pretende-se analisar se existe um mínimo de segurança jurídica em relação à utilização do aplicativo.

Em conclusão, a metodologia utilizada para dar suporte a esta pesquisa foi pautada no uso de documentação indireta. Assim, foi feita uma pesquisa documental, com buscas nos sites oficiais do Superior Tribunal de Justiça e Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, colocando como termo de busca a palavra “Airbnb” e analisando as decisões, sentenças, acórdãos, súmulas e leis, para verificar a controvérsia existente nos tribunais. Outrossim, foi feita a análise das leis municipais que versam sobre o Airbnb, sendo elas a Lei Complementar nº 99 de 2017<sup>22</sup>(Caldas Novas – Goiás) e a Lei 4.050 de 2017 (Ubatuba – São Paulo), entretanto, cabe ressaltar que só foi possível encontrar o texto legal da Lei de Caldas Novas, sendo assim, em relação à legislação de Ubatuba foram utilizadas notícias que falam sobre a norma como fonte de pesquisa.

Por fim, foi realizada também uma pesquisa bibliográfica, com o estudo de artigos científicos, livros e buscas em sites da internet, com o intuito de explicar o conflito existente em relação a se o Airbnb seria classificado como um hotel, como uma locação por temporada, ou como alguma outra classificação ainda não existente.

## **CAPÍTULO 1 - A CONTROVÉRSIA OCASIONADA PELO AIRBNB**

### *1.1 O que é o Airbnb?*

Conforme dito anteriormente, o Airbnb é uma das novas tecnologias surgidas na atualidade, sendo uma plataforma online com um serviço prestado através da Internet. É definido pelo seu site institucional<sup>23</sup> como:

O Airbnb é um dos maiores mercados do mundo para estadias e atividades únicas e autênticas, oferecendo mais de 7 milhões de acomodações e dezenas de milhares de atividades personalizadas, desenvolvidas por anfitriões locais. O Airbnb contribui para o empoderamento econômico de milhões de pessoas, que podem, pela plataforma,

---

<sup>22</sup>CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017.** "Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências". [S. l.], 18 dez. 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>23</sup>AIRBNB. **Sobre Nós.** [S. l.]: Airbnb. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 31 out. 2020.

monetizar seus espaços e suas paixões, e manter os benefícios financeiros do turismo em suas próprias comunidades. Com mais de 750 milhões de chegadas de hóspedes até o momento e acessível em 62 idiomas em mais de 220 países e regiões, o Airbnb promove a conexão entre as pessoas e com a comunidade, e a confiança no mundo todo.

Apesar de ter sido criado em 2008, só chegou ao Brasil em 2012, contando com apenas 3.500 anúncios, já com os olhos voltados para a Copa do Mundo que ocorreu em 2014 no nosso país. No evento mundial, hospedou cerca de 100.000 pessoas de mais de 150 países diferentes, representando cerca de 20% dos estrangeiros que vieram assistir aos jogos, de acordo com dados do Ministério do Turismo. No entanto, somente 6% era composto por brasileiros, diferentemente do que ocorreu nas Olimpíadas de 2016, quando foi anunciada uma parceria entre o Comitê Organizador dos jogos olímpicos e o Airbnb, onde 55% de brasileiros foram atingidos de um total de mais de 80 mil hóspedes, segundo o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil - FOHB<sup>24</sup>.

Com o passar dos anos, a realidade foi sendo alterada, visto que a *start-up* cresceu significativamente no plano nacional, tendo cada vez mais uma aderência dos brasileiros em usar o aplicativo. Para explicar com números, em janeiro de 2019, no Brasil, existiam 220 mil anúncios na plataforma, a renda anual de um anfitrião típico era de R\$ 6.570 reais e o número de chegadas de hóspedes era de 3,8 milhões, tendo um aumento de 71% em relação a 2017<sup>25</sup>.

Entretanto, a atual crise provocada pela COVID-19 e o seu impacto na indústria de turismo global vem impactando de forma significativa a empresa desde março de 2020, considerando que diversos países começaram a entrar em quarentena e, conseqüentemente, as pessoas deixaram de viajar e não precisavam mais recorrer ao aplicativo. A situação é tão grave que Brian Chesky, fundador e diretor do Airbnb, no final de junho desse ano, fez o seguinte pronunciamento: “Demoramos 12 anos para construir o negócio do Airbnb e perdemos quase tudo em questão de quatro a seis semanas”<sup>26</sup>. A *start-up* precisou demitir 1,9 mil pessoas, o

---

<sup>24</sup>FÓRUM DE OPERADORES HOTELEIROS DO BRASIL. O fenômeno da sharing economy e a hotelaria. **WHITE PAPER FOHB**, [s. l.], Publicação eletrônica, ed. 1, p. 3, out. 2016. Disponível em: <http://fohb.com.br/wp-content/uploads/2017/01/White-Paper-O-fen%C3%B4meno-da-Sharing-Economy-e-a-Hotelaria-.pdf>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>25</sup>AIRBNB. **Saiba mais sobre o Airbnb**: Panorama da comunidade Airbnb no Brasil, janeiro de 2019. [S. l.]: Airbnb, 8 nov. 2018. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/saiba-mais-sobre-o-airbnb/>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>26</sup>BBC NEWS. **Airbnb em crise com o coronavírus**: 'Levamos 12 anos para construir a empresa e perdemos quase tudo em semanas'. [S. l.]: BBC NEWS Brasil, 26 jun. 2020. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/geral-53192512>. Acesso em: 31 out. 2020.

que representa 25% de seus empregados, e eliminar gastos, como, por exemplo, os realizados com marketing, com o objetivo de reduzir radicalmente seus custos. Quando houve a publicidade desses cortes, o executivo da empresa informou que se estima para 2020 menos da metade das receitas do ano passado<sup>27</sup>.

O Airbnb é uma plataforma online, podendo ser utilizada tanto pelo celular como pelo próprio computador, que tem o objetivo de conectar pessoas que querem colocar os seus imóveis, ou parte(s) dele(s), à disposição, para garantir uma renda extra, com outras pessoas que desejam se hospedar nele durante uma viagem ou até mesmo por conta da experiência única que pode ser proporcionada, dado que não são somente imóveis regulares que podem ser anunciados e o próprio aplicativo já lançou diversas plataformas, como a Trips (onde o hóspede desfruta de atividades que refletem o ponto de vista do anfitrião) ou o serviço de Business Travel (espaços para viagens de negócios).

Basicamente, sua dinâmica é baseada na ideia de compartilhamento, onde o anfitrião (nomenclatura usada pelo próprio aplicativo) cadastra o seu imóvel, ou parte dele, e coloca um anúncio para o mesmo, no qual é disponibilizado diversas informações, como o preço das diárias, a sua localização e várias fotos internas e externas. No que diz respeito ao viajante, este se cadastra no site e a ele são ofertadas inúmeras alternativas de lugares para conhecer, ou então, se já tiver um lugar específico em mente, é só filtrar as acomodações disponíveis para esse local.

Segundo o site institucional: “O Airbnb conecta pessoas a espaços para se hospedar e coisas para fazer no mundo inteiro. A comunidade é impulsionada pelos anfitriões, que oferecem aos seus hóspedes a oportunidade única de viajar como um morador local”<sup>28</sup>. A comunicação entre o anfitrião e o viajante é feita totalmente pelo aplicativo, através de mensagens, não podendo ligar ou enviar e-mails ao primeiro antes de o pedido de reserva ser aceito. Após a estadia, ambos devem informar um *feedback* de como foi a experiência, dando uma nota e comentando no próprio perfil ou anúncio.

## 1.2 A controvérsia em si

---

<sup>27</sup> **Id.**

<sup>28</sup> AIRBNB. **Conheça o Airbnb:** O que é o Airbnb? [S. l.]: Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/host/homes>. Acesso em: 22 nov. 2020.

Por conta de todas as informações ofertadas até o momento, é possível entender que o Airbnb é algo completamente diferente do que estávamos acostumados em relação à hospedagem, se tornando atualmente a maior rede do mundo no setor. Segundo uma pesquisa realizada pela STR<sup>29</sup>, com dados coletados entre dezembro de 2013 e julho de 2016 em relação a 13 mercados globais, a Marriott (empresa hoteleira) possuía na época 1,1 milhão de apartamentos, ao passo que o Airbnb já contava com 3 milhões de quartos distribuídos ao redor do mundo. Por possuir características próprias, existe uma enorme discussão de como regulamentar o serviço ofertado pela empresa, não sabendo ao certo em qual categoria o enquadrar ou então se seria preciso criar uma legislação específica para o setor.

Apesar de possuir bem definido como se dá a relação entre os anfitriões e os hóspedes, inclusive tendo explicações no site oficial do aplicativo<sup>30</sup>, as questões jurídicas envolvendo a própria empresa e os seus usuários não estão tão bem definidas assim. Isso gera um enorme problema, considerando que o uso da plataforma poder ocasionar variados conflitos que poderão ser levados ao judiciário, como os embates entre condôminos, já mencionados anteriormente, e a ocorrência de danos morais e materiais em virtude do cancelamento de uma reserva por parte do anfitrião em cima da hora. Nesse sentido, pode-se citar como exemplo a apelação cível n. 0240946-32.2017.8.19.0001<sup>31</sup> do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que será melhor analisada no capítulo referente a pesquisa jurisprudencial. Em suma, nesse caso concreto anfitrião cancelou a reserva quatro dias antes da data prevista para a realização do *check-in*, fazendo com que o hóspede entrasse com uma ação alegando ter ocorrido falha na prestação do serviço.

Por não ter definido em qual categoria o Airbnb se encaixaria, os juízes não teriam uma legislação específica para aplicar nos casos concretos, dando margem a uma insegurança

---

<sup>29</sup> SANTIAGO, Henrique. **Os números de Airbnb e dos hotéis pelo mundo; veja estudo**. PANROTAS corporativo, 23 jan. 2017. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/viagens-corporativas/hotelaria/2017/01/os-numeros-de-airbnb-e-dos-hoteis-pelo-mundo-veja-estudo\\_143585.html](https://www.panrotas.com.br/viagens-corporativas/hotelaria/2017/01/os-numeros-de-airbnb-e-dos-hoteis-pelo-mundo-veja-estudo_143585.html). Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>30</sup> AIRBNB. **Central de Ajuda**: Como faço para efetuar uma reserva? [S. l.], 10 ago. 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/380/como-fa%C3%A7o-para-efetuar-uma-reserva>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>31</sup> RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0240946-32.2017.8.19.0001**. Apelado: Airbnb Serviços Digitais LTDA. Apelante: Jessica de Souza Melo. Relator: Desembargador Guaraci de Campos Vianna. 19º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 03 de julho de 2019. Publ. 04 de julho de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.40160>. Acesso em: 20 nov. 2020.

jurídica, gerando decisões diversificadas. Isso faz com que este seja um assunto de extrema relevância, o que se intensifica pelo fato de que o Brasil representa atualmente o quarto maior mercado do Airbnb no mundo, segundo o Fórum de Operadores Hoteleiros do Brasil, o que levou a empresa a abrir até mesmo um escritório em São Paulo<sup>32</sup>.

Esse meio alternativo de hospedagem tem se consolidado com o passar do tempo por conta do seu constante crescimento no mercado, o que altera a hegemonia dos meios de hospedagem tradicionais. A maior discussão, como já foi mencionado anteriormente, é em relação a duas categorias específicas: a de locação por temporada e a de hotel, e é exatamente isso que será apresentado nesse capítulo.

### 1.2.1 Hotel

O setor hoteleiro brasileiro afirma ter sofrido impactos com o modelo de negócio inovador realizado pelo Airbnb por este ter modificado a forma de hospedagem, tendo uma parte do setor chegado até mesmo a alegar que existiria uma ilegalidade em relação à plataforma. Podemos citar como exemplo, a fala de Manoel Cardoso Linhares, presidente do Sindicato da Indústria Hoteleira do Ceará: “O site de vendas online de apartamentos por temporada está prejudicando muito a hotelaria. Nós pagamos impostos, temos uma alta carga tributária, geramos empregos, temos licenças que precisam ser tiradas”<sup>33</sup>. Além disso, temos também o discurso de Roberto Cláudio, prefeito de Fortaleza entre 2013 e 2020: “Se, por um lado, tem um serviço importante sendo prestado, por outro, há preocupações a respeito acerca da ilegalidade e de uma possível sonegação de impostos, o que geraria uma competição desfavorável para a hotelaria”<sup>34</sup>.

O principal argumento utilizado pelos hoteleiros é que estaria ocorrendo uma concorrência desleal em relação aos hotéis, dado que estes precisam arcar com diversos tributos, o que gera, conseqüentemente, um aumento nos preços dos serviços ofertados. A falta de regulação específica da plataforma faz com que a mesma tenha uma grande vantagem em

<sup>32</sup> FÓRUM DE OPERADORES HOTELEIROS DO BRASIL. O fenômeno da sharing economy e a hotelaria. **WHITE PAPER FOHB**, [s. l.], Publicação eletrônica, ed. 1, p. 3, out. 2016. Disponível em: <http://fohb.com.br/wp-content/uploads/2017/01/White-Paper-O-fen%C3%B4meno-da-Sharing-Economy-e-a-Hotelaria-.pdf>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>33</sup> Empresários do setor hoteleiro tentam barrar aplicativo Airbnb em Fortaleza: Hoteleiros afirmam que Air BNB prejudica os donos de hotéis. Setor cobra da Prefeitura taxa de imóveis colocados para aluguel no site. **G1** [S. l.], 14 mar. 2017. Disponível em: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2017/03/empresarios-do-setor-hoteleiro-tentam-barrar-aplicativo-airbnb-em-fortaleza.html>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>34</sup> **Id.**

relação aos hotéis, visto que conseguem ofertar valores mais baixos por não possuir os mesmos encargos tributários e exigências convencionais que são impostas ao setor hoteleiro, como por exemplo, a exigência de um cadastro no Ministério do Turismo e o envio de informações para o mesmo, segundo a Lei Geral do Turismo – Lei 11.771/08<sup>35</sup>. Em 2016, o valor de mercado do Airbnb já superava em 7 bilhões de dólares a Hilton, maior rede de hotéis do mundo<sup>36</sup>.

Em relação às alegações feitas pelo setor hoteleiro do Ceará, mencionadas anteriormente, o Airbnb emitiu a seguinte nota<sup>37</sup>:

O aluguel de temporada está previsto e regulamentado na Lei do Inquilinato. E os locatários declaram os ganhos no imposto de renda, conforme as regras da Receita Federal. O Airbnb confia que as autoridades de Fortaleza avaliarão o tema com atenção voltada aos interesses da sociedade, já que a plataforma ajuda a impulsionar o turismo, a economia local e a renda doméstica de muitos fortalezenses. Na alta temporada, por exemplo no Carnaval, quando os preços disparam e os hotéis ficam lotados, o Airbnb ajuda a garantir hospedagem para viajantes e renda para os moradores, de forma segura e prática para todos.

Entretanto, outra diferença em relação aos modelos de negócio do Airbnb e das grandes redes hoteleiras do mundo inteiro é que estas últimas possuem uma maior dificuldade no que diz respeito a expansão do negócio, visto que precisariam investir muito dinheiro na construção de novos prédios, enquanto no aplicativo são incluídos novos imóveis sem muitos custos, basta que novas pessoas se cadastrem na plataforma e façam seu anúncio.

O atual vice-presidente Administrativo Financeiro do Fórum dos Operadores Hoteleiros do Brasil, Manuel Gama, chegou a se pronunciar quando ainda era o presidente da FOHB, em 2017, no seguinte sentido: “não é justo que atuem sem a normatização de uma regulamentação específica enquanto a hotelaria tem que arcar com altas cargas

<sup>35</sup>BRASIL Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020

<sup>36</sup>BORNELI, Júnior. **Airbnb: a maior rede de hotéis do mundo que não possui nenhum quarto de hotel**. StartSe, 6 dez. 2016. Disponível em: <https://www.startse.com/noticia/mercado/airbnb-a-maior-rede-de-hoteis-do-mundo-que-nao-possui-nenhum-quarto-de-hotel#:~:text=J%C3%A1%20o%20Airbnb%2C%20com%20seu,pa%C3%ADses%20ao%20redor%20do%20mundo>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>37</sup>Empresários do setor hoteleiro tentam barrar aplicativo Airbnb em Fortaleza: Hoteleiros afirmam que Air BNB prejudica os donos de hotéis. Setor cobra da Prefeitura taxaço de imóveis colocados para aluguel no site. **G1** [S. l.], 14 mar. 2017. Disponível em: <http://g1.globo.com/ceara/noticia/2017/03/empresarios-do-setor-hoteleiro-tentam-barrar-aplicativo-airbnb-em-fortaleza.html>. Acesso em: 31 out. 2020.

tributárias. É de fato uma ameaça desleal”, defendendo ainda que: “não basta mudar a Lei Geral do Turismo para criar uma legislação específica. Temos também que mudar a Lei do Inquilinato”<sup>38</sup>.

Além disso, de acordo com Juliana Benvindo Martins, Dilson Jatahy Fonseca Jr, presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH), concedeu uma entrevista à Alana Gandra da EBC Agência Brasil, em agosto de 2017, e afirmou que os serviços ofertados pelo Airbnb seriam uma “atividade ilegal” e destacou a importância de sua regulamentação sob o argumento de que a plataforma gera uma concorrência acirrada, prejudica a hotelaria e retira impostos das empresas regulares que os recolheriam para os cofres públicos, o que geraria o fechamento de hotéis e, conseqüentemente, aumentaria o desemprego<sup>39</sup>.

Portanto, é possível verificar que a hotelaria é firme na defesa da regulamentação, requerendo que o Estado intervenha para reequilibrar o mercado, com o objetivo de colocar o aplicativo no mesmo patamar da hospitalidade convencional, dando um tratamento igualitário ao dos hotéis nos campos tributário, fiscal, de segurança e sanitário.

Os hotéis são classificados como meios de hospedagem, o artigo 23 da Lei 11.771 de 2008<sup>40</sup> traz a seguinte definição para essa classificação:

Art 23: Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e 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.

<sup>38</sup>FERNANDES, Luiz Marcos. **FOHB: Concorrência da Airbnb é ilegal e injusta com a hotelaria**. *Porta Brasileiro do Turismo*, 17 abr. 2017. Disponível em: <https://www.mercadoeventos.com.br/noticias/hotelaria/fohb-concorrenca-da-airbnb-e-ilegal-e-injusta-com-a-hotelaria/>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>39</sup>MARTINS, Juliana Benvindo. AIRBNB: PRINCIPAL PLATAFORMA COLABORATIVA DO TURISMO E HOTELARIA: Participação do Airbnb para a expansão da economia. *In: MARTINS, Juliana Benvindo. CONSUMO COLABORATIVO E SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM EM TURISMO: UMA INTERPRETAÇÃO DO AIRBNB NA OFERTA DESTES SERVIÇOS*. Orientador: Natália de Sousa Aldrigue. 2017. Monografia (Graduação em Turismo) - UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB, Brasília, 2017. p. 51 e 52. Disponível em: <https://bdm.unb.br/handle/10483/19317>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>40</sup>BRASIL **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020

Logo, para satisfazer a vontade do setor hoteleiro, o Airbnb precisaria se enquadrar nessa categoria também, ou seja, o seu serviço deveria se enquadrar como meios de hospedagem. Todavia, podemos verificar que não é tão fácil assim enquadrar a natureza jurídica do aplicativo como sendo a mesma da dos hotéis, por exemplo, o caput do artigo supracitado informa que devem ser ofertados com o “uso exclusivo do hóspede”, porém existem casos na plataforma onde o usuário divide o local com o próprio anfitrião.

Ademais, a referência à “serviços auxiliares de hospedagem” previsto no caput também dificulta o enquadramento do Airbnb nessa categoria, dado que esses serviços se referem a, por exemplo, restaurantes, serviço de quarto, lavanderia, entre outros, e nem sempre todos os imóveis oferecidos no aplicativo terão isso, inclusive, na maioria das vezes o serviço é restrito a disponibilização do espaço, fazendo com que sua natureza jurídica se aproximasse mais da locação.

Bianca Tavorari foca na comparação do aplicativo com a rede hoteleira, dizendo<sup>41</sup>:

Por mais que a vasta maioria dos anfitriões do site seja composta por pessoas que só anunciam um quarto ou apartamento, há uma parcela razoável de empresas que alugam múltiplos imóveis. Apesar de serem menores em quantidade, as empresas dominam em número de unidades ofertadas, hóspedes atendidos e em lucro obtido.

A autora afirma que se o Airbnb, não diferenciar usuários casuais de empresas, passará a ser visto como um atalho para a criação de hotéis ilegais, prejudicando, assim, a própria sociedade, por conta das taxas não pagas nas transações realizadas pelo aplicativo. Ademais, é possível dizer que essa situação fortalece os argumentos trazidos anteriormente em relação a configurar a concorrência desleal, visto que esses “hotéis ilegais” conseguiriam oferecer um valor bem mais barato em comparação com os que estão regularizados.

Entretanto, a plataforma incluiu novas formas de hospedagem em fevereiro de 2018, como as pousadas e os “hotéis boutique”, com o intuito de alcançar o objetivo de hospedar 1

---

<sup>41</sup> TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA**: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO. In: ZANATTA, RAFAEL A. F. *et al.* **Economias do Compartilhamento e o Direito**. [S. l.]: Juruá Editora, p. 265, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020.

bilhão de pessoas nos próximos 10 anos<sup>42</sup>. Isso ajudaria a diminuir a quantidade de “hotéis ilegais” no aplicativo, tendo em vista que alguns poderiam se enquadrar em uma dessas novas categorias. Alguns hoteleiros viram isso como uma “trégua” aos hotéis, uma oportunidade, dado que eles poderiam usar a plataforma para conseguir hóspedes, ou seja, o aplicativo seria um novo canal de comunicação com as pessoas. Outro ponto positivo é que são ofertadas as comissões mais baixas do mercado, com uma taxa de 3%, enquanto em outras plataformas essa porcentagem pode chegar até os 15%<sup>43</sup>.

Um ponto negativo para os hoteleiros é que para conseguir recorrer à plataforma é preciso superar os rígidos critérios impostos pelo Airbnb, que incluem diversas especificações. Portanto, não é qualquer hotel que poderia anunciar a sua propriedade. Para exemplificar, uma das exigências é a existência de uma aproximação com a cultura local, de uma identidade local forte que seja um fator de diferenciação em relação as demais propriedades presentes na região. Outrossim, os hotéis precisam ter mapas com recomendações iniciais, fotos em alta qualidade, acesso a espaço comuns ou eventos e o gerente ou o proprietário precisam estar presentes na propriedade<sup>44</sup>.

Paula Miranda comparou a rivalidade existente entre o Airbnb e a rede hoteleira com a que existiu em relação ao Uber e os taxistas, estes últimos acreditando que a sua profissão iria acabar por conta do surgimento do novo aplicativo. Em suas palavras<sup>45</sup>:

Sabemos que não foi isso que aconteceu. O que vimos foi a evolução do mercado, aberto a novos competidores e à melhoria de um serviço que estava estagnado pelo monopólio. O mesmo está acontecendo com a hotelaria, no mundo e no Brasil. O Airbnb está se consolidando no mercado nacional, e não estamos nem perto de ver a hotelaria acabando. Agora, podemos deixar de lado a antiga rivalidade e seguir em

<sup>42</sup>MIOZZO, Júlia. **Airbnb quer hospedar 1 bi de pessoas por ano até 2028 – e anunciou novidades para atingir a meta**: No ano em que a plataforma completa 10 anos, novas funcionalidades para hóspedes e anfitriões foram anunciadas para atingir a marca de 1 bilhão de hóspedes por ano. InfoMoney, 22 fev. 2018. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/airbnb-quer-hospedar-1-bi-de-pessoas-por-ano-ate-2028-e-anunciou-novidades-para-atingir-a-meta/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>43</sup>MIRANDA, Paula. O Airbnb se aproxima da hotelaria com novas parcerias. *In*: MIRANDA, Paula. **Airbnb x Hotel: Ameaça ou Oportunidade?** Asksuite, 4 fev. 2019. Disponível em: <https://asksuite.com/br/blog/airbnb-x-hotel/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>44</sup>MIOZZO, Júlia. **Airbnb quer hospedar 1 bi de pessoas por ano até 2028 – e anunciou novidades para atingir a meta**: No ano em que a plataforma completa 10 anos, novas funcionalidades para hóspedes e anfitriões foram anunciadas para atingir a marca de 1 bilhão de hóspedes por ano. InfoMoney, 22 fev. 2018. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/airbnb-quer-hospedar-1-bi-de-pessoas-por-ano-ate-2028-e-anunciou-novidades-para-atingir-a-meta/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>45</sup>MIRANDA, Paula. O Airbnb se aproxima da hotelaria com novas parcerias. *In*: MIRANDA, Paula. **Airbnb x Hotel: Ameaça ou Oportunidade?** Asksuite, 4 fev. 2019. Disponível em: <https://asksuite.com/br/blog/airbnb-x-hotel/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

frente. O que observamos é a hotelaria tradicional se adaptando, e com Airbnb ou não, o mercado ainda está crescendo.

Camila Gabriel Gurgel é contrária aos argumentos trazidos pelos hoteleiros, afirmando que se regulassem o Airbnb da forma que eles querem, teríamos um sistema de monopólio, onde os hotéis irão dominar o mercado. A autora ainda explica que os anfitriões pessoas físicas que anunciam seu imóvel ou um quarto no aplicativo para complementar a sua renda, não conseguiriam arcar com os altos impostos que são devidos a rede hoteleira, fazendo com que eles parassem de utilizar a plataforma. Afirma que<sup>46</sup>:

A possibilidade do Airbnb vier a ser regulado da forma como o setor hoteleiro deseja, configurará ofensa aos princípios da livre iniciativa, livre concorrência e da defesa do consumidor, uma vez que ao estabelecer alta carga tributária imposta aos hotéis para o serviço da plataforma e excessivas exigências para funcionamento, onerará consideravelmente o preço dos aluguéis e engessar o serviço desenvolvido pelo Airbnb.

Corroborando a ideia acima exposta, Bruno Cardoso Nogueira e Matheus Hubbe Kuhnen conceituam inovação, citando Michael Porter, como uma das formas de alcançar uma competição no setor de turismo, podendo aumentar o índice de satisfação dos clientes e gerando uma maior qualidade do serviço<sup>47</sup>. Portanto, o serviço do Airbnb pode ser considerado inovador e evita a ocorrência de um monopólio pelo setor hoteleiro.

### 1.2.2 Locação por temporada

Para começarmos a falar sobre essa categoria e os motivos que levam a doutrinadores defenderem que o Airbnb se enquadraria nela, temos que observar o que o Caput e o Parágrafo

---

<sup>46</sup>GURGEL, CAMILA GABRIEL. INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB. *In*: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 54. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>47</sup>NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHLEN, Matheus Hubbe. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA: INOVAÇÕES NO TURISMO E HOSPEDAGENS. *In*: NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHLEN, Matheus Hubbe. **INOVAÇÃO EM SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM: UMA ANÁLISE DO CASO AIRBNB**. Orientador: Gabriela Gonçalves Fiates. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2016. p. 10. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/166437>. Acesso em: 1 nov. 2020.

Único do artigo 1º da Lei 8.245 de 1991<sup>48</sup> informa:

Art 1º: A locação de imóvel urbano regula-se pelo disposto nesta lei: Parágrafo único: Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações: 1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas; 2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos; 3. de espaços destinados à publicidade; 4. em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar; b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Como foi dito anteriormente, a plataforma do Airbnb, considerando a maioria dos imóveis ofertados, não oferece serviços auxiliares para os seus hóspedes, muitas vezes se limitando a ofertar somente o espaço. Por conta disso, há o argumento que o aplicativo não se insere no rol do Parágrafo Único do artigo supracitado, que traz hipóteses de locação que não são reguladas pela Lei do Inquilinato, mas sim pelo Código Civil ou por Leis Especiais.

Outro ponto interessante é que, além de prever os serviços auxiliares, tem a previsão expressa do termo “serviços regulares”, o que gera a interpretação de que os mesmos estariam disponíveis no período de 24 horas. Além disso, ao se fazer a combinação do artigo citado com o §4º do artigo 23 da Lei 11.771 de 2008<sup>49</sup> ocorre um afastamento ainda maior entre o Airbnb e os hotéis, considerando que, na maioria das vezes, a plataforma não oferta esses serviços e muito menos por um período de 24 horas. Em contrapartida, há uma aproximação com a locação e, mais especificamente, com a locação por temporada, dado que os viajantes realizam suas reservas por um curto espaço de tempo.

Portanto, existe o argumento de que a plataforma se encaixaria perfeitamente no Caput do Artigo 48 da Lei 8.245 de 1991, que traz a definição de locação por temporada:

Art 48º: Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatores que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

<sup>48</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>49</sup>BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

Os que defendem essa argumentação, como Camila Gabriel Gurgel<sup>50</sup>, afirmam que a plataforma serviria como uma intermediária imobiliária, em razão de o hóspede realizar uma reserva, por tempo curto e determinado, de um imóvel anunciado pelo anfitrião no aplicativo. Entretanto, Silvio de Salvo Venosa defende que o Airbnb não poderia ser enquadrado como uma locação por curta temporada, visto que essa categoria necessita de um contrato escrito com prazo determinado, tendo uma duração máxima de 90 dias<sup>51</sup>. Como já foi mencionado, não existe um contrato escrito entre o hóspede e o anfitrião, visto que a comunicação entre eles se dá pelo próprio aplicativo e não há a assinatura de nenhum contrato formal, mas sim uma conversa pelo próprio *chat* da plataforma.

Ademais, Jenucy Espíndula Brasileiro e Renata Reis de Lima informam que alguns autores defendem que outro argumento a ser utilizado para não considerar o Airbnb como uma locação por temporada é o fato dele possuir uma característica eminentemente comercial, o que configuraria uma atividade de hotelaria, não uma de cunho residencial<sup>52</sup>. O negócio se pautaria em um contrato atípico, onde as locações estariam pautadas em diárias e, por conta disso, não poderiam ser regidas pela Lei do Inquilinato. Além disso, afirmam que o aplicativo não exige título de propriedade ou a comprovação da posse, ao contrário de grande parte das normas jurídicas de locação de diversos países, inclusive do Brasil<sup>53</sup>.

O Legislativo brasileiro editou duas propostas de lei na tentativa de regulamentar o aplicativo, ambas se aproximando mais da ideia do Airbnb como locação por temporada do que como um hotel. Todavia, os dois projetos de lei foram arquivados. Apesar disso, acredito ser importante falar sobre eles, dado que através dos mesmos podemos ter uma noção da tendência

---

<sup>50</sup>GURGEL, CAMILA GABRIEL. INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB. In: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 54. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>51</sup>VENOSA, Sílvio. **A Polêmica sobre Hospedagem por Curta Temporada | Airbnb**. Direção: Sílvio Venosa. [S. l.]: Youtube, 10 set. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/08/14/silvio-venosa-airbnb-lei-dos-condominios/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>52</sup>BRASILEIRO, Jenucy Espíndula; DE LIMA, Renata Reis. **ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA ATIVIDADE DA PLATAFORMA DO AIRBNB NO BRASIL**. *Novos Direitos: REVISTA ACADÊMICA DO INSTITUTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS*, [s. l.], v. 4, n. 2, p. 112, jul. 2017. Disponível em: <http://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>53</sup>**Id.**

de pensamento do nosso Poder Legislativo em considerar o aplicativo como uma locação por temporada, visto que ambos os projetos previam uma alteração na Lei do Inquilinato.

O primeiro projeto de lei foi o PL 748 de 2015 do Senado Federal<sup>54</sup>, que acabou sendo arquivado ao final da Legislatura em 21 de dezembro de 2018. Possuía como ementa: “Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos” e pretendia alterar o supracitado artigo 48 da Lei do Inquilinato, que passaria a conter a seguinte redação:

Art 1º: O art. 48 da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações: I- O atual parágrafo único passa a §1o, com a seguinte redação: “§1o No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato como o locatário solicite, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado que se encontram”. II- São acrescentados os seguintes §§2o e 3o: “§2o: Não descaracterizam a locação para temporada: I- O oferecimento de imóveis residenciais para locação, em todo ou em parte, por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos, observados o disposto no caput; II- A cobrança em apartado de valores como indenização das pessoas com limpeza. §3o O locador que prestar qualquer serviço regular de hospedagem deverá obter os cadastros do Ministério do Turismo e os demais cadastros previstos em lei”.

Através da alteração do artigo 48, com a implementação do §2º, teria uma expressa previsão legal inserindo o Airbnb como uma locação por temporada, já que a plataforma possui um aplicativo e pode ser usada também pelo computador através da internet, como um sítio eletrônico. Outrossim, há a possibilidade de os anfitriões anunciarem o seu imóvel na totalidade, fazendo com que o hóspede pague para ter acesso a todas as partes dele, ou em partes, oferecendo somente, por exemplo, um quarto no imóvel.

Além disso, a implementação do §3º teria o objetivo de impedir a existência dos “hotéis ilegais”, termo mencionado anteriormente através da citação de Bianca Tavorari<sup>55</sup>,

<sup>54</sup>BRASIL. **Projeto de Lei nº 748, de 24 de novembro de 2015**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. [S. l.]. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165#:~:text=Ementa%3A,de%20s%C3%ADtios%20eletr%C3%B4nicos%20ou%20aplicativos>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>55</sup>TAVOLARI, Bianca. AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO. In: ZANATTA, RAFAEL A. F. *et al.* **Economias do Compartilhamento e o Direito**. [S. l.]: Juruá Editora, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=26](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=26). Acesso em: 1 nov. 2020.

em virtude da exigência de cadastro no Ministério do Turismo e dos demais previstos em lei para os que prestarem serviços que se caracterizam como sendo de hotelaria. É importante ressaltar que, segundo o senador Ricardo Ferraço, a taxa de limpeza e a locação do espaço não caracterizam o serviço como sendo de hotelaria, até mesmo porque diversos anúncios do Airbnb cobram essa taxa e todos cobram ao viajante um valor para se hospedar no imóvel.

O autor Sales Martins informa em seu artigo “Airbnb e Regulação Responsiva: uma análise do Projeto de Lei do Senado no 748/2015” que no projeto de lei “o senador Ricardo Ferraço defendeu que os serviços de *home sharing* das plataformas digitais não descaracterizariam a natureza locatícia deles”<sup>56</sup>. Portanto, é possível observar que houve uma tentativa de enquadramento do Airbnb na categoria de locação por temporada no Brasil, e o próprio autor defende que há “elementos diferenciadores” no aplicativo que não foram considerados nessa tentativa de enquadramento. De acordo com Sales Martins<sup>57</sup>:

O projeto de lei do senado se limita a enquadrar a atividade prestada pelo Airbnb como de locação por curta temporada e não desenvolve medidas de regulação que reconheçam os elementos diferenciados de prestação de serviços característicos da plataforma.

Já o segundo projeto de lei foi o PL 6431 de 2016 da Câmara dos Deputados<sup>58</sup> e possuía como ementa: “Altera a Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991, para regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de sítios eletrônicos ou plataformas congêneres”, porém também acabou sendo arquivado em 31 de janeiro de 2019. Tinha como objetivo acrescentar o artigo 48-A na Lei 8.245 de 1991 que teria a subseqüente redação<sup>59</sup>:

Art. 48-A. A locação para temporada realizada por meio de sítio eletrônico ou plataforma congênere sujeita-se às disposições desta Seção. Parágrafo único. Caso se verifique, no município em que se situe o imóvel, a instituição de tributo cujo fato

<sup>56</sup>MARTINS, Sales. **Airbnb e Regulação Responsiva: uma análise do Projeto de Lei do Senado no 748/2015**. *Revista de Direito Setorial e Regulatório*, Brasília, v. 3, n. 2, p. 126, out. 2017. Disponível em: <file:///C:/Users/marce/Downloads/Airbnb%20e%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20responsiva%20uma%20an%C3%A1lise%20do%20projeto%20de%20lei%20do%20senado%20n%20748%20de%202015.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>57</sup>*Ibid.*, p. 128.

<sup>58</sup>BRASIL. **Projeto de Lei nº 6431, de 7 de novembro de 2016**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de sítios eletrônicos ou plataformas congêneres. [S. l.]. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2116195>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>59</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

gerador seja a locação para temporada, competem ao sítio eletrônico ou à plataforma congênera a apuração, a retenção e o pagamento do valor respectivo, devendo tal importância ser discriminada em separado, para ciência do locatário.

Mais uma vez é possível observar uma tentativa de enquadrar o Airbnb como uma locação por temporada, visto que passaria a ter a expressa previsão de que quando a mesma fosse realizada através de sítios eletrônicos ou plataformas congêneres (como aplicativos) estaria sujeita às disposições da Seção de locação por temporada. Além disso, podemos verificar uma preocupação do legislador em relação à cobrança de tributos advindos desta atividade, tendo ainda a o cuidado de indicar que os valores referentes a esses tributos deveriam ser informados de forma separada para a ciência do locatário.

### 1.2.3 Airbnb como plataforma inovadora e sem correspondência nas categoriais existentes

Tendo como base tudo o que já foi apresentado no decorrer do capítulo, é possível constatar que há uma enorme discussão em relação a qual seria a natureza jurídica do Airbnb, existindo fortes argumentos tanto defendendo que ele se enquadraria como locação por temporada quanto como hotel. Entretanto, ao meu ver, existem enormes falhas em ambas as argumentações, fazendo com que se chegue à conclusão que ele não se enquadraria por completo em nenhuma das duas. Até mesmo por ser algo completamente novo, não estarmos acostumados a lidar e, conseqüentemente, não termos uma regulamentação consolidada para aplicar nos casos envolvendo a plataforma.

Não podemos simplesmente querer encaixar algo com especificidades próprias em uma legislação pronta e destinada a regulamentar algo que já existia, utilizando das palavras de Sales Martins: “uma solução simples e antiga para um problema novo e complexo”<sup>60</sup>. É preciso olhar para as diferenças e tentar criar normas que as abrangem, com o intuito de evitar uma insegurança jurídica quando isso causar conflitos que serão levados ao Poder Judiciário.

Da mesma forma, não é adequado o Poder Legislativo se manter inerte em relação à

---

<sup>60</sup>MARTINS, Sales. **Airbnb e Regulação Responsiva: uma análise do Projeto de Lei do Senado no 748/2015. Revista de Direito Setorial e Regulatório**, Brasília, v. 3, n. 2, p. 127, out. 2017. Disponível em: file:///C:/Users/marce/Downloads/Airbnb%20e%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20responsiva%20uma%20an%C3%A1lise%20do%20projeto%20de%20lei%20do%20senado%20n%20748%20de%202015.pdf. Acesso em: 1 nov. 2020.

regulamentação, tendo em vista que as novas tecnologias vieram para ficar e a tendência é que elas façam cada vez mais parte do nosso cotidiano e das relações entre as pessoas. É importante frisar que isso tem que ser visto como algo positivo, tendo em vista que as tecnologias de informação e a internet permitiram a introdução de grandes benefícios na eficiência, diferenciação, redução de custos e tempo de resposta por parte das organizações turística. Se houver uma inércia toda vez que algo inovador e desafiador surgir, vai chegar um momento de caos, onde a insegurança jurídica prevalecerá.

Outrossim, o modelo norte-americano de freios e contrapesos é o adotado pelo Brasil, onde se tem a estipulação de funções típicas e atípicas com o objetivo de preservar a independência entre os poderes<sup>61</sup>. De acordo com Daniel Gouveia e Sérgio Amaral, o Poder Legislativo tem como funções típicas legislar e fiscalizar, a primeira, que é o foco para a presente pesquisa, diz respeito a elaborar, discutir e aprovar leis, em um sentido amplo, atos legislativos<sup>62</sup>, sendo essa informação corroborada pelo artigo 59 da Constituição Federal<sup>63</sup>. Possui também funções atípicas de natureza executiva, como os atos de gestão sobre a sua organização, e jurisdicional, como o julgamento pelo Senado Federal dos crimes de responsabilidade cometidos pelo Presidente da República<sup>64</sup>.

Já o Poder Judiciário possui a atividade jurisdicional como função típica, isto é, quando ocorre um conflito de interesses este é levado até ele, onde os magistrados irão julgá-lo, aplicando ao caso concreto a lei respectiva e respeitando princípios fundamentais, como: lide, inércia, imparcialidade, devido processo legal e definitividade<sup>65</sup>. Ademais, suas funções atípicas possuem natureza legislativa, como, por exemplo, para estipular o seu Regimento Interno, e executiva, em relação à administração interna do Poder, como

---

<sup>61</sup>COSTA, Leonardo C.; TERIN, Vitor J. TRIPARTIÇÃO DOS PODERES. **ETIC - ENCONTRO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA**, [s. l.], v. 6, n. 6, 2010. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/view/2482>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>62</sup>GOUVEIA, Daniel Otávio Genaro; AMARAL, Sérgio Tibiriçá. **ORGANIZAÇÃO DOS PODERES E SUAS FUNÇÕES TÍPICAS E ATÍPICAS SEGUNDO A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**. *Revista Eletrônica da Toledo de Presidente Prudente*, [s. l.], p. 13, 31 out. 2008. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/viewFile/1685/1604>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>63</sup>BRASIL. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**. Brasília: [s. n.], 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 21 nov. 2020.

<sup>64</sup>GOUVEIA, Daniel Otávio Genaro; AMARAL, Sérgio Tibiriçá. **ORGANIZAÇÃO DOS PODERES E SUAS FUNÇÕES TÍPICAS E ATÍPICAS SEGUNDO A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988**. *Revista Eletrônica da Toledo de Presidente Prudente*, [s. l.], p. 18, 31 out. 2008. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/viewFile/1685/1604>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>65</sup>*Ibid.*, p. 19.

conceder férias aos magistrados e serventuários da justiça<sup>66</sup>.

Sendo assim, é possível dizer que outra consequência da estagnação do Legislativo seria fazer com que os juízes começassem a legislar através de suas decisões, criando precedentes e fazendo com que o Poder Judiciário legislasse. Ressalta-se que isso não é a função típica desse poder e nem poderia ser a atípica, tendo em vista que não estaria legislando sobre questões internas. Logo, essa situação seria inconstitucional, dado que ocorreria um desrespeito a separação de poderes, prevista no artigo 2º da Constituição Federal<sup>67</sup>.

Não seria adequado também que o Legislativo proibisse a utilização dessas novas tecnologias, como alguns hoteleiros tinham requerido, tendo em vista que isso geraria um impacto negativo na vida das pessoas, já que os anfitriões perderiam a renda extra obtida com os seus anúncios no aplicativo ou até mesmo ficariam sem renda nenhuma, visto que atualmente há um número grande de pessoas desempregadas e se tornar um anfitrião poderia ser a solução para muitos indivíduos que se encontram nesse estado e que possuam a disponibilidade e os bens necessários para se cadastrar na plataforma<sup>68</sup>.

Outrossim, a proibição iria fazer com que tivéssemos um monopólio do setor hoteleiro no ramo, desrespeitando a livre concorrência, já que o Airbnb seria um concorrente para as empresas tradicionais, fazendo com que estas se sintam pressionadas a oferecer um serviço mais consistente e se adaptar as mudanças trazidas por essa nova tecnologia, tendo que buscar um diferencial frente a essa inovação<sup>69</sup>.

É importante ressaltar ainda que na plataforma é possível encontrar anúncios com preços variados, abarcando mais pessoas, não se restringindo a apenas uma classe social. Há opções para diversos orçamentos, fazendo com que mais pessoas consigam viajar e movimentar a economia do país no ramo do turismo. Além disso, as novas tecnologias vieram para ficar em

---

<sup>66</sup>**Ibid.**, p. 22.

<sup>67</sup>BRASIL. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**. Brasília: [s. n.], 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 21 nov. 2020.

<sup>68</sup>SHIHADDEH, Ariza Jaser Muhammad; DIAS, Erica da Cruz Novaes Gonçalves. **O IMPACTO NO MERCADO BRASILEIRO DAS INOVAÇÕES DE SERVIÇOS DE EXPERIÊNCIA POR MEIO DE PLATAFORMAS ONLINE. REVISTA DE EMPREENDEDORISMO, NEGÓCIOS E INOVAÇÃO**, [s. l.], p. 33-44, 2018. Disponível em: <https://periodicos.ufabc.edu.br/index.php/reni/article/view/170/117>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>69</sup>**Ibid.**, p. 41.

nossas vidas, logo, estaria somente postergando o problema, tendo em vista que se houvesse a proibição do Airbnb, outras plataformas surgiriam ofertando o mesmo serviço (inclusive, sem ter a proibição já existem outras que oferecem um serviço parecido, como o Home Away e o próprio Booking).

Sales Martins corrobora essa ideia quando traz em seu artigo o exemplo do “caso Napster”, um aplicativo que surgiu em 1999 nos Estados Unidos e permitia aos usuários compartilhar músicas entre si de forma simples e fácil. O surgimento do aplicativo incomodou a indústria fonográfica e teria iniciado a alteração do modelo de negócio em relação às gravadoras e distribuidoras de músicas. Entretanto, a justiça norte-americana determinou o fechamento do sistema de compartilhamento utilizado como base do programa, sob o argumento de que feria o direito de propriedade intelectual e autoral das gravadoras e dos artistas<sup>70</sup>.

Contudo, logo após a proibição do Napster pela justiça norte-americana, surgiram outros programas similares, como o Shareaza e o Kazaa, e atualmente podemos citar outros aplicativos de música como o Spotify e o Deezer. Ainda de acordo com Sales Martins<sup>71</sup>:

A decisão de impedimento de funcionamento do programa se mostrou uma resposta simples para um problema que exigia uma solução mais elaborada e, com isso, novos programas e problemas continuaram a aparecer, fazendo necessário o desenvolvimento de soluções regulatórias mais adequadas a este cenário mais recente. Ou seja, diante de novos modelos de mercado pode ser necessário que o regulador precise desenvolver igualmente novos arranjos regulatórios.

Segundo Jenucy Espíndula Brasileiro e Renata Reis de Lima, a aplicação de regulações antiquadas em relação a essas novas tecnologias, pode significar a impossibilidade de funcionamento de aplicativos da economia de compartilhamento no mercado brasileiro, como o Airbnb. Isso geraria um enorme prejuízo para o desenvolvimento sustentável, social e econômico do país. Nas palavras das autoras<sup>72</sup>:

---

<sup>70</sup>MARTINS, Sales. **Airbnb e Regulação Responsiva**: uma análise do Projeto de Lei do Senado no 748/2015. *Revista de Direito Setorial e Regulatório*, Brasília, v. 3, n. 2, p. 116, out. 2017. Disponível em: <file:///C:/Users/marce/Downloads/Airbnb%20e%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20responsiva%20uma%20an%C3%A1lise%20do%20projeto%20de%20lei%20do%20senado%20n%20748%20de%202015.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>71</sup>**Id.**

<sup>72</sup>BRASILEIRO, Jenucy Espíndula; DE LIMA, Renata Reis. **ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA ATIVIDADE DA PLATAFORMA DO AIRBNB NO BRASIL**. *Novos Direitos: REVISTA ACADÊMICA DO INSTITUTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS*, [s. l.], v. 4, n. 2, p. 115, jul. 2017. Disponível em: <http://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456>. Acesso em: 1 nov. 2020.

É fundamental que as normativas do direito pátrio regularizem seus ditames para lidar com as exigências do mercado preservando os institutos jurídicos pátrios, refletindo os interesses dos envolvidos, sem, contudo, criar reserva de mercado para as empresas tradicionais, tampouco facilitar a atuação dos novos atores da economia de forma que as empresas tradicionais sejam prejudicadas.

### 1.3 Regulação por leis municipais do Airbnb no Brasil

Existe um grande desafio em relação a uma regulamentação municipal do serviço prestado pelo Airbnb, visto que as leis brasileiras relacionadas ao turismo são federais, como é o caso da Lei 8.245 de 1991, mais conhecida como Lei do Inquilinato<sup>73</sup>, e da Lei 11.771 de 2008 que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo<sup>74</sup>, ambas já mencionadas no presente capítulo. Por conta disso, entendo que a empresa deveria buscar um diálogo com o Congresso Nacional, mas não deixar de negociar com os governos municipais, visto que eles possuem competência para regular assuntos de interesse local.

Como não existe um entendimento consolidado no âmbito federal, tendo os dois projetos de lei que tentaram regulamentar o caso sido arquivados (PL 748/2015<sup>75</sup> e PL 6431/2016<sup>76</sup>), se tem a tentativa de alguns municípios de regulamentar o Airbnb. O município de Caldas Novas, em Goiás, foi o pioneiro na regulamentação de residências serem usadas como hospedagem quando editou a Lei Complementar Municipal nº 99 de 2017<sup>77</sup> que foi criada tendo como

<sup>73</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>74</sup>BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>75</sup>BRASIL. **Projeto de Lei nº nº 748, de 24 de novembro de 2015**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. [S. l.]. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165#:~:text=Ementa%3A,de%20s%C3%ADtios%20eetr%C3%B4nicos%20ou%20aplicativos>.

Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>76</sup>BRASIL. **Projeto de Lei nº 6431, de 7 de novembro de 2016**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de sítios eletrônicos ou plataformas congêneres. [S. l.]. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2116195>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>77</sup>CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017**. "Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências". [S. l.], 18 dez. 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

base nas duas legislações federais já mencionadas. Essa Lei trouxe a exigência de declaração para com o poder público e o pagamento da taxa anual de funcionamento e o ISS (Imposto Sobre Serviço) por locação, em relação aos imóveis disponibilizados, através de sites ou aplicativos, para aluguel por temporada. Antes da entrada em vigor dessa Lei, a única obrigação que o anfitrião possuía era, por meio do seu Imposto de Renda, declarar os valores recebidos através do aluguel de suas propriedades.

Ademais, segundo o artigo 10<sup>o</sup> da Lei, o proprietário da residência anunciada na plataforma possui o dever de deixar atualizado o valor cobrado pela diária e a quantidade que foi comercializada, tendo que informar ao Poder Público trimestralmente, visto que a base de cálculo usada para calcular o imposto é o preço das diárias. Outras informações, que devem ser informadas a cada três meses, são a origem de seus hóspedes, além de seus nomes e CPF's. Existem ainda previsões relacionadas a relação de consumo, regras sanitárias e ainda é preciso respeitar integralmente a legislação federal específica, principalmente a Lei Geral do Turismo, relacionada aos meios de hospedagem.

O artigo 2<sup>o</sup> da Lei informa que a locação de imóveis residenciais por períodos inferiores a noventa dias deve continuar sendo regida também pela Lei do Inquilinato, ou seja, existirá uma aplicação em conjunto das leis, estando os anfitriões sujeitos ao pagamento de impostos municipais e as disposições da Lei Municipal e da Lei Federal do Inquilinato. Além disso, a Lei ainda traz algumas penalidades em caso de descumprimento, tal qual nos informa em seu artigo 11<sup>o</sup>:

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 (Um mil reais); III. Cancelamento da licença de funcionamento do imóvel residencial como meios de hospedagem em caráter remunerado.

O dinheiro recolhido através do pagamento das multas será destinado a promover o desenvolvimento do turismo local e atividades fiscais afins, sempre respeitando as Leis Municipais vigentes (artigo 13<sup>o</sup> da Lei). Ilana Pereira Silveira<sup>78</sup> argumenta que:

---

<sup>78</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. *In*: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) -

com a nova regulamentação, a modalidade de locação compartilhada fica legalizada como outra atividade comercial qualquer, tendo a obrigação de cumprir as mesmas regras de seus pares, com as especificações de seu objetivo: atividade locatícia com cunho comercial de hospedagem.

Em Ubatuba, São Paulo, também foi editada uma Lei Municipal para tratar sobre o tema, sendo ela a Lei 4.050 de 2017, e conforme o seu texto todos os indivíduos que alugassem seus imóveis por temporada na cidade seriam transformados em prestadores de serviços e, conseqüentemente, passaria a ser exigido dessas pessoas a abertura de empresa, contador e laudos dos Bombeiros e da Vigilância Sanitária<sup>79</sup>.

Entretanto, muitos entenderam que o fato de alguém alugar um imóvel por temporada não configuraria por si só serviço, ferindo, assim, a Lei do Inquilinato que é uma Lei federal que já trata sobre o tema. Por conta disso, o Ministério Público Estadual (MPE) foi acionado pelos próprios moradores do município sob o argumento que haveria um *lobby* de uma parte do setor de hotelaria da cidade na Lei 4.050 de 2017, ou seja, teria ocorrido uma pressão dos hoteleiros sobre os políticos e poderes públicos com o intuito de exercer uma influência sobre a regulamentação. Outro argumento utilizado para defender esse ponto de vista é que a Prefeitura foi a autora desse projeto de lei, sendo que o secretário de Turismo é dono de empreendimento hoteleiro e dirigente do setor<sup>80</sup>.

Por fim, após a manifestação do Ministério Público de São Paulo, foi concluído que a Lei era inconstitucional e foi determinado que uma nova legislação fosse aprovada, revogando assim a anterior e corrigindo suas falhas. Então, a Lei 4.050 de 2017 foi revogada quando, por oito votos a dois, a Câmara Municipal de Ubatuba aprovou o Projeto de Lei 131 de 2018 que passa a regulamentar a atividade de “cama e café” no município<sup>81</sup>.

Como dito anteriormente, a nova legislação veio para corrigir falhas apresentadas pela

---

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 37. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>79</sup>BUONO, Marcel. **Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada**. [S. l.]: Portal Panrotas, 19 dez. 2018. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada\\_161150.html#:~:text=Ubatuba%20\(SP\)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substitui%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada_161150.html#:~:text=Ubatuba%20(SP)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substitui%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>80</sup>**Id.**

<sup>81</sup>**Id.**

primeira e também para fortalecer a ideia de que os prestadores de serviços de hospedagem que atuem na área de atividade cama e café devem se cadastrar junto à Prefeitura, reforçando o entendimento da legislação federal sobre o tema. Para uma melhor compreensão do que seria a atividade cama e café, podemos transcrever parte de uma cartilha divulgada pelo Ministério do Turismo sobre o sistema de classificação das hospedagens: “IV – CAMA E CAFÉ: Hospedagem em residência com no máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida”<sup>82</sup>. Portanto, os proprietários que realizem aluguel por temporada sem ofertar serviços, como limpezas diárias e alimentação, não precisam do cadastro municipal e devem ser regulados pela Lei do Inquilinato<sup>83</sup>.

O corpo jurídico do Comitê Travel Tech defende que ainda precisam ser feitas algumas alterações nessa nova Lei, já tendo até mesmo encaminhado essa análise ao Ministério Público Estadual. Um dos ajustes propostos é em relação ao artigo 9º da Lei que permite que a execução da fiscalização se dê por meio das associações ou sindicatos, o comitê afirma que essa previsão é ilegal e gera um risco de desvirtuamento da lei. Ademais, defendem que a cópia de um anúncio não poderia ser usada como um elemento de averiguação, mas sim como prova de prestação de serviços<sup>84</sup>.

Apesar de só estarem em vigor essas duas Leis municipais anteriormente mencionadas, outras cidades – como Salvador, Vitória, Búzios, Joinville, Florianópolis, Campinas e Fortaleza - já apresentaram projetos de lei parecidos com esses, contudo foram todos arquivados por inconstitucionalidade<sup>85</sup>. No Rio de Janeiro, o vereador Jones Moura do

<sup>82</sup>SISTEMA BRASILEIRO DE CLASSIFICAÇÃO DE MEIOS DE HOSPEDAGEM. **Cartilha de Orientação Básica nº 1, de 24 de julho de 2015**. Ministério do Turismo. [S. l.], 24 jul. 2015. Disponível em: [http://www.turismo.gov.br/sites/default/turismo/programas\\_acoes/Arquivos/Cartilha\\_1\\_\\_PROCESSO\\_DE\\_CLASSIFICAXO.pdf](http://www.turismo.gov.br/sites/default/turismo/programas_acoes/Arquivos/Cartilha_1__PROCESSO_DE_CLASSIFICAXO.pdf). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>83</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020

<sup>84</sup>BUONO, Marcel. **Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada**. [S. l.]: Portal Panrotas, 19 dez. 2018. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada\\_161150.html#:~:text=Ubatuba%20\(SP\)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substituiu%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada_161150.html#:~:text=Ubatuba%20(SP)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substituiu%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>85</sup>ATZINGEN, Paulo. **Arquivada nova tentativa municipal de restringir o aluguel por temporada**. [S. l.]: Diário do Turismo, 23 jul. 2019. Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/arquivada-nova-tentativa-municipal-de-restringir-o-aluguel-por-temporada/>. Acesso em: 22 nov. 2020.

PSD foi o autor do Projeto de Lei 935 de 2018<sup>86</sup> que colocava a locação por temporada como um “serviço de hospedagem remunerada” e previa o cadastro na prefeitura dos locadores como empresas prestadoras de serviço. Além disso, exigia o pagamento do Imposto Sobre Serviço (ISS). Todavia, foi publicado no Diário Oficial, pela Comissão de Redação e Justiça da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, o parecer de inconstitucionalidade do Projeto de Lei.

Foram utilizados dois principais argumentos para defender a inconstitucionalidade<sup>87</sup>, o primeiro é que o projeto se choca com a competência da União em legislar sobre direito de propriedade. O segundo é que a cobrança do ISS só seria devida se houvesse algum serviço atrelado à locação, logo, os casos em que as pessoas só ofertam o seu imóvel para alugar não se enquadrariam nas hipóteses de exigência do tributo. Esse argumento tem respaldo no entendimento pacificado do Supremo Tribunal Federal de que locação não é serviço. Inclusive, o regime de tributação aplicado aos locadores é o do Imposto de Renda relativo às pessoas físicas, dado que eles não são, em sua maioria, pessoas jurídicas.

Ainda no âmbito no Rio de Janeiro, o então prefeito Marcelo Crivella foi autor do Projeto de Lei 1001 de 2018<sup>88</sup> que tinha como um dos objetivos taxar a locação por temporada em imóveis anunciados por meios digitais, como o Airbnb, na cidade do Rio de Janeiro. O projeto foi considerado inconstitucional pela Consultoria de Assessoramento Legislativo da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, estando atualmente parado na Câmara<sup>89</sup>. De acordo com Marcos Martins, uma das previsões do projeto era a criação da Taxa de Fomento ao Turismo (TFT) que teria, dependendo do tamanho da propriedade, um

---

<sup>86</sup>CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei nº 935, 2018**. REGULAMENTA A EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS COMO MEIO DE HOSPEDAGEM REMUNERADA NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. [S. l.]. Disponível em: <https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/063b3d1dfccfbeaa832582dd005251a9?OpenDocument>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>87</sup>REDAÇÃO MARCO ZERO. **Projeto de Lei contra a locação por temporada é arquivado no Rio de Janeiro**. [S. l.]: Revista Marco Zero Negócios e Oportunidades em Turismo, 13 maio 2019. Disponível em: <https://www.revistamarcozero.com.br/projeto-de-lei-contra-a-locacao-por-temporada-e-arquivado-no-rio-de-janeiro/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>88</sup>CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei nº 10001, de 27 de setembro de 2018**. ALTERA A LEI Nº 691, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1984, QUE APROVA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, PARA DISPOR SOBRE A DISPONIBILIZAÇÃO DE VAGAS DE HOSPEDAGEM POR MEIO DE INTERMEDIÇÃO POR PLATAFORMAS DIGITAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. [S. l.], 27 set. 2018. Disponível em: <https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/04311c7c99e0074e8325831600520ac0?OpenDocument&Start=1.1.1.7>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>89</sup>MARTINS, Marcos. **RJ arquiva projeto de lei que afetaria locação por temporada**. [S. l.]: Portal Panrotas, 10 maio 2019. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/mercado/economia-e-politica/2019/05/rj-arquiva-projeto-de-lei-que-afetaria-locacao-por-temporada\\_164368.html](https://www.panrotas.com.br/mercado/economia-e-politica/2019/05/rj-arquiva-projeto-de-lei-que-afetaria-locacao-por-temporada_164368.html). Acesso em: 1 nov. 2020.

valor de até dez reais, com o intuito de custear a inspeção das casas das pessoas que estariam alugando seus imóveis. Outra previsão se refere a cobrança do Imposto Sobre Serviço (ISS) que passaria a incidir sobre “imóvel residencial divulgado, disponibilizado ou ofertado através da intermediação de sites, aplicativos ou qualquer outra plataforma digital”<sup>90</sup>.

Além disso, ainda segundo o autor, a justificativa apresentada pelo então prefeito em relação a essas previsões do Projeto de Lei é a de que se estaria tentando promover uma isonomia entre os imóveis usados para a atividade hoteleira e os residenciais utilizados como acomodação. Porém, os consultores que defenderam pela inconstitucionalidade apontam que a locação de imóveis não tem nenhuma relação com a atividade econômica de hotelaria, além de o projeto estar desrespeitando os princípios de disposição da propriedade imóvel. Outrossim, também ressaltaram a existência da Súmula Vinculante Número 31 do Supremo Tribunal Federal<sup>91</sup> que tem a seguinte redação: “É inconstitucional a incidência do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS sobre operações de locação de bens móveis”. Tendo em vista que a análise técnica realizada pelos consultores já foi publicada, o próximo passo é o encaminhamento do Projeto de Lei à Comissão de Redação e Justiça da Câmara, onde terá uma votação contra ou a favor da constitucionalidade.

## CAPÍTULO 2 - IMPLICAÇÕES DO AIRBNB NO ÂMBITO INTERNACIONAL

Tudo começou no outono de 2007 quando Brian Chesky e Joe Gebbia receberam os seus primeiros hóspedes para conseguir uma renda extra durante um final de semana onde todos os hotéis estavam esgotados por conta de uma conferência de *design*. Entretanto, com o passar dos anos o Airbnb foi se espalhando pelo mundo inteiro, atingindo cada vez mais países, cidades e, conseqüentemente, pessoas. Revolucionou a ideia de hospedagem e cada vez mais foi se consolidando nesse mercado.

Em setembro de 2009, houve o primeiro encontro internacional em Paris e, no verão de 2011, o Airbnb abriu um escritório na Alemanha, iniciando, assim, a sua expansão internacional. Além disso, Brian Chesky foi nomeado embaixador presidencial para o

---

<sup>90</sup>**Id.**

<sup>91</sup>BRASIL, Supremo Tribunal Federal. **Súmula Vinculante nº 31.** É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumario.asp?sumula=1286> . Acesso em: 1 nov. 2020.

empreendedorismo global em 25 de maio de 2015, e entre 17 e 19 de novembro de 2016 a plataforma deu as boas-vindas a 7 mil participantes de mais de 100 países com o lançamento de Trips no Airbnb Open em Los Angeles. Em março de 2017, os executivos do aplicativo viajaram pelo mundo para encontros com a comunidade de anfitriões e líderes mundiais, com o objetivo de expandir o Trips para mais 20 cidades<sup>92</sup>.

Sendo assim, é possível observar o crescimento internacional do Airbnb com o passar dos anos. Atualmente, possui 31 escritórios e tem mais de 150 milhões de usuários ao redor do mundo, ocorrendo, em média, 500 mil estadias através do aplicativo e a acomodação de 2 milhões de pessoas por noite. Existem mais de 6 milhões de acomodações em mais de 191 países e, em 2018, foram listadas acomodações em 81 mil cidades. Os 5 países que mais tem acomodações listadas na plataforma são: Estados Unidos (660 mil), França (485 mil), Itália (340 mil), Espanha (245 mil) e Reino Unido (175 mil). Sendo Londres a cidade que possui mais acomodações listadas. É interessante ressaltar que na lista das cidades que tiveram maior crescimento de reservas no ano de 2018 se encontram duas brasileiras: Matinhos (Paraná – 209%) e Guarapari (Espírito Santo – 205%)<sup>93</sup>.

Portanto, não há dúvidas quanto ao fato de o Airbnb estar presente na vida das pessoas em diversas partes do globo, modificando o tradicional modo de se hospedarem. Posto isto, este capítulo procura analisar as diversas soluções encontradas por outros países quanto a regulação do aplicativo, fazendo um estudo de como os Estados ao redor do mundo estão lidando com essa mais nova tecnologia e suas consequências nos respectivos territórios. Sobre o assunto, Ilana Rafaela da Silva Pereira Silveira se posicionou da seguinte forma<sup>94</sup>:

As experiências de diversos países apresentam maneiras diferentes de regular o uso do Airbnb, o que revela o grau de complexidade jurídica que reveste as aparentemente simples transações de aluguel de casas e quartos pelo mundo. Percebe-se que os posicionamentos vão da cooperação ao enfrentamento aberto, seja por parte do Poder

<sup>92</sup>AIRBNB. Dados Gerais: A História do Airbnb. [S. l.]: **Airbnb News**, 22 nov. 2020. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/fast-facts/>. Acesso em: 22 nov. 2020.

<sup>93</sup>KREMURG, Sabrina. Airbnb: Os Fatos Estatísticos Mais Curiosos: Estatísticas sobre as estadias. [S. l.]: **Admirável Curioso**, 29 jun. 2019. Disponível em: <https://www.admiravelcurioso.com.br/airbnb-os-fatos-estatisticos-mais-curiosos/#:~:text=Os%20h%C3%B3spedes%20do%20Airbnb%20ficam,hospedadas%20em%20acomoda%C3%A7%C3%B5es%20do%20Airbnb>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>94</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 44. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

Executivo ou do Poder Judiciário. Entretanto, em todos os casos há o pressuposto comum de que é preciso regular o uso da plataforma

Além disso, o estudo de como foi feita (e se foi feita) a regulamentação da plataforma ao redor do mundo é extremamente necessário quando paramos para pensar em como iremos regulamentar a plataforma no Brasil, visto que é imprescindível analisar as diversas soluções apresentadas e suas consequências. Posto isto, Ilana Rafaela ainda se pronuncia<sup>95</sup>:

As informações sobre o impacto do uso do Airbnb em políticas habitacionais e nos orçamentos municipais, bem como as estratégias diferentes de regulação em cada cidade têm servido de base para países que ainda não possui regulamentação para o Airbnb, como o Brasil.

Como já dito anteriormente, a plataforma está presente em mais de 191 países, logo, seria impossível esgotar a regulamentação dada por cada um dos mesmos individualmente neste trabalho. Sendo assim, o presente capítulo terá dois focos de pesquisa. O primeiro são os países que tiveram uma maior resistência em relação ao aplicativo, isto é, tentaram criar mecanismos que dificultavam a utilização do aplicativo. O segundo são os países localizados nas Américas, com um foco nos Estados Unidos, por ser o país de origem da plataforma, e em países da América Latina, por estarem mais próximos da realidade brasileira.

## 2.1 Europa

Primeiramente, o Airbnb chegou na Europa se estabelecendo nos principais polos turísticos da região, em cidades que possuíam mais turistas e depois foi se espalhando para o restante dos lugares. Foi desse jeito porque nas grandes cidades, além de se ter viajantes buscando viver experiências locais, existe um grande fluxo de pessoas do próprio país, que precisam se estabelecer por lá, seja para visitar parentes ou por conta de viagens a trabalho<sup>96</sup>.

A chegada da plataforma no continente europeu fez com que houvesse um aumento no número de turistas nas cidades, podemos citar como exemplo a cidade de Reikjavik na Islândia que em 2008 recebeu 450 mil turistas e atualmente, segundo o vice-prefeito Sigurdur Bjorn

---

<sup>95</sup>**Ibid.**, p. 47.

<sup>96</sup>MELLO, Igor Felix de Souza. O FENÔMENO AIRBNB: Airbnb no Mundo. *In*: MELLO, Igor Feliz de Souza. **ECONOMIA COMPARTILHADA: A EXPERIÊNCIA E O IMPACTO DO AIRBNB**. Orientador: Dalia Maimon Schiray. 2018. Monografia (Bacharelado em Economia) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – Instituto de Economia, Rio de Janeiro, 2018. f. 30. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/9218>. Acesso em: 10 nov. 2020

Blondal, recebe 2,5 milhões. É impossível negar que o aumento de turistas em uma cidade gera benefícios financeiros para a mesma, entretanto algumas cidades europeias querem propor barreiras ao Airbnb por conta do chamado “saturamento de turistas”, objetivando manter um equilíbrio entre o número de moradores e viajantes<sup>97</sup>.

De acordo com Mário Carlos Beni<sup>98</sup>, a Europa recebe praticamente 60% do tráfego turístico internacional, o que representa cerca de 600 milhões de turistas anualmente. Nos últimos dez anos, por conta dessa saturação de turistas, foram registradas diversas evidências de insatisfação social e desconforto das populações locais, chegando a se tornarem protestos e revoltadas em alguns lugares. Podemos citar como exemplos os protestos iniciados em Berlim sobre anti gentrificação e as reivindicações contra o turismo de compra dos chineses nas principais capitais da Europa. Os moradores locais das cidades acreditam que a qualidade de vida é comprometida e afetada pela saturação turística e querem defender os seus direitos de permanecer vivendo na cidade com qualidade de vida. Segundo o autor<sup>99</sup>:

Uma das mais insistentes e presentes queixas da população local refere-se ao Airbnb, o qual, ainda não regulamentado pelos países receptores, acabou se tornando um lucrativo negócio para alguns residentes locais, aposentados, ou desempregados que colocam a disposição da plataforma seus próprios imóveis, muitos ou a maioria dos quais localizados em centros históricos ou bairros rigorosamente residenciais. Na verdade, o que está realmente faltando é governança local, políticas públicas, regulamentação, legislação e monitoramento permanente da capacidade de carga e sustentação do destino de uma atividade empresarial que perdeu totalmente seu controle de mercado.

Posto isto, durante uma conferência sobre Renda Turística Europeia, representantes de Madri, Barcelona, Paris, Bruxelas, Cracóvia, Viena, Reikjavik e Amsterdã chegaram e pretender a enviar no início de 2018 uma carta para Bruxelas onde pediriam à Comissão Europeia que os anfitriões fossem registrados, além de expor a insegurança e os danos promovidos pelo Airbnb em suas respectivas cidades. Londres e Berlim também foram convidadas a participar, porém, ainda não se manifestaram<sup>100</sup>. Laurens Ivens, vice-prefeito de

<sup>97</sup>REDAÇÃO HYPENESS. **Paris, Barcelona e outras 6 cidades se unem contra Airbnb por ‘não aguentarem mais turistas’**. Hypeness, jan. 2018. Disponível em: <https://www.hypeness.com.br/2018/01/paris-barcelona-e-outras-6-cidades-se-unem-contra-airbnb-por-nao-aguentarem-mais-turistas/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>98</sup>BENI, Mário Carlos. **Saturação e Rejeição ao Turismo nas Destinações Turísticas**. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, São Paulo, v. 14, ed. 2, 7 ago. 2020. Disponível em: [https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1982-61252020000200001&lng=en&nrm=iso](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1982-61252020000200001&lng=en&nrm=iso). Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>99</sup>**Id.**

<sup>100</sup>CAVALCANTE, Isabella. **Capitais europeias se unem contra Airbnb por “saturação de turistas”**: Oito cidades exigem que o serviço cumpra as leis locais de estadia e os anfitriões sejam registrados. [S. l.]: Metrôpoles,

Amsterdã, defendeu a proposta com a seguinte pronúncia<sup>101</sup>:

Em virtude da proteção de dados, o Regulamento Europeu permite que o Airbnb e as demais mantenham o anonimato do responsável pela casa e dos endereços no aluguel. Todos os produtos têm normas de qualidade e só pedimos o mínimo exigível: um registro com um número para saber quem aluga, que pode ser incluído na página da Internet da empresa.

Sendo assim, fica claro que a principal exigência é a revelação da identidade dos anfitriões, sob argumento de que essa informação seria essencial para evitar a saturação dos serviços e da infraestrutura das cidades, que já vem sendo muito afetadas pelo constante fluxo de turistas que usam os meios de hospedagem tradicionais. O grande problema, segundo Patricia Servilha, é que a revelação da identidade dos *hosts* contrariaria o princípio no qual a plataforma está ancorada, tendo em vista que com a exposição das informações dos envolvidos, estes podem acabar prescindindo do intermédio da empresa<sup>102</sup>. Portanto, os turistas poderiam começar a entrar em contato diretamente com os anfitriões, sem utilizar a plataforma, o que faria com que a empresa não recebesse mais um percentual sobre o valor da reserva.

Enquanto essa discussão em relação ao anonimato ou não dos proprietários dos imóveis anunciados na plataforma não tem uma solução, algumas cidades pretendem impor limitações ao Airbnb, por exemplo, em Amsterdã foi restringido o aluguel a somente 30 dias por ano<sup>103</sup>. Sobre o assunto, o Airbnb se pronunciou dizendo que “trabalha com mais de 300 prefeituras para esclarecer as regras dos aluguéis administrados. Enquanto outras empresas, como a Home Away, Tripadvisor, Expedia e o Booking.com nada fazem, nós defendemos um crescimento responsável”<sup>104</sup>.

Em 28 de janeiro de 2017 aconteceu um enorme protesto em Barcelona contra o turismo em massa, cerca de 2 mil pessoas ocuparam Rambla (famoso *bulevar* da cidade), sendo

---

14 fev. 2018. Disponível em: <https://www.metropoles.com/vida-e-estilo/turismo/capitais-europeias-se-unem-contra-airbnb-por-saturacao-de-turistas?amp>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>101</sup>REDAÇÃO HYPENESS. **Paris, Barcelona e outras 6 cidades se unem contra Airbnb por ‘não aguentarem mais turistas’**. [S.l.]. Disponível em: <https://www.hypeness.com.br/2018/01/paris-barcelona-e-outras-6-cidades-se-unem-contra-airbnb-por-nao-aguentarem-mais-turistas/>. Acesso em: 31 out. 2020.

<sup>102</sup>SERVILHA, Patricia. **O AIRBNB E O TURISMO NAS CIDADES EUROPEIAS**. [S. l.]: Marketing Places, 25 abr. 2018. Disponível em: <https://www.patriciaservilha.com/bblog/2018/4/12/as-cidades-europias-e-o-air-bnb>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>103</sup>**Id.**

<sup>104</sup>MONITOR MERCANTIL. **Cidades saturadas de turistas se unem contra o Airbnb**. [S. l.]: Monitor Mercantil, 30 jan. 2018. Disponível em: <https://monitormercantil.com.br/cidades-saturadas-de-turistas-se-unem-contra-o-airbnb>. Acesso em: 10 nov. 2020.

organizado por mais de 40 grupos de moradores de toda a cidade. Isso se deu pelo fato de o número de turistas ter aumentado em grande proporção, fazendo com que a cidade espanhola recebesse quase 12 milhões de viajantes em apenas um dia<sup>105</sup>. Durante a manifestação os barcelonenses seguraram cartazes onde era possível ler “Barcelona não está à venda” e “Não seremos expulsos”. Uma das principais reclamações dos moradores era que eles estavam sendo expulsos da cidade por conta do aumento do valor dos aluguéis ocasionado pelo dinheiro ganho com locações de curta temporada<sup>106</sup>.

O custo do aluguel em cidades como Londres, Berlim e Barcelona subiu 33% entre os anos de 2014 e 2016, a justificativa para isso seria que o Airbnb retiraria imóveis do mercado de aluguel de longa temporada, que eram destinados à moradia, passando estes a fazer parte das locações por curta temporada destinadas aos turistas<sup>107</sup>. Em resposta a essas acusações, a Airbnb cita o estudo feito pela ONG *Institute for Public Policy Research* que revelam que as propriedades listadas na plataforma representariam apenas 1% do estoque de imóveis de Londres, sendo que na área central da cidade representaria somente por 3% a 4% das residências<sup>108</sup>.

O gerente de empresa e turismo da Prefeitura de Barcelona, Sergi Marí i Pons, se pronunciou sobre a atual onda de turistas da seguinte forma<sup>109</sup>:

Os efeitos secundários dessa onda turística também geram oportunidades. Nós tentamos reduzir o impacto atual em áreas como Las Ramblas ou o Parque Guell, criando outros focos de interesse. E se antes cada cidade negociava por sua conta com essas empresas, o fato de atuar como uma rede e recorrer à Comissão Europeia evitará as diferenças.

Um dia antes do protesto feito em Barcelona foi aprovada pela primeira vez na cidade uma lei que tentava conter o turismo, com ela se pretendia limitar a quantidade de leitos

---

<sup>105</sup>BURGEN, Stephen. **Barcelona contra o turismo**. [S. l.]: Carta Capital, 2 fev. 2017. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/mundo/barcelona-contra-o-turismo/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>106</sup>**Id.**

<sup>107</sup>BERSHIDSKY, Leonid. **Airbnb começa a ceder a exigências legais de cidades onde atua**: Plataforma aceita limitações impostas por Londres e Amsterdã, adotando uma postura mais conciliadora com as cidades onde atua; no Brasil, pressão maior vem do setor hoteleiro. [S. l.]: Gazeta do Povo, 9 dez. 2016. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/airbnb-comeca-a-ceder-a-exigencias-legais-de-cidades-onde-atua-dpzhmwsfan2qzfpwx289q7xs/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>108</sup>**Id.**

<sup>109</sup>FERRER, Isabel. **Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb: Hotéis ilegais**. [S. l.]: El País, 29 jan. 2018. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558\\_107147.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html). Acesso em: 10 nov. 2020.

ofertados por apartamentos e hotéis. Ademais, começaria a ser imposta uma moratória em relação à construção de novos hotéis e novas licenças para apartamentos de turismo não seriam mais emitidas<sup>110</sup>. De acordo com Camila Gabriel Gurgel, a prefeita de Barcelona multou o Airbnb e o Home Away com a justificativa de que os anúncios veiculados pelas plataformas eram ilegais por não possuírem licença. Após diversas reclamações dos moradores locais, como em relação a barulhos e a turistas antissociais, foi implementada uma restrição ao aluguel por curto prazo que dizia que se o proprietário do imóvel quisesse anunciar o mesmo para o alugar por um período curto de tempo, era preciso obter uma permissão da cidade<sup>111</sup>.

Segundo Ilana Rafaela, para que os anfitriões possam listar e alugar as suas propriedades através da plataforma na cidade, é preciso que eles se registrem na Secretaria de Turismo da Catalunha, sendo licenciados nos órgãos de turismo e pagar as mesmas taxas impostas aos hotéis. Barcelona é uma das cidades europeias que adotaram medidas mais resistentes em relação a Airbnb, tendo em 2014 interrompido a concessão de novas licenças e não renovando a de imóveis localizados nos bairros mais procurados pelos turistas<sup>112</sup>. Outrossim, como mencionado anteriormente, chegou a multar a plataforma em 600 mil euros no ano de 2016 por manter anúncios de propriedades sem licença no aplicativo<sup>113</sup>.

Todas essas medidas foram aplicadas com a justificativa de que se estaria protegendo os moradores locais do possível aumento dos valores dos aluguéis em certos bairros da cidade onde o número de turistas estava aumentando exponencialmente por conta da Airbnb. A prefeitura de Barcelona considera a plataforma como sendo a responsável direta pela relação entre os hóspedes e os anfitriões, logo, suas propostas de regulamentação e proibição não

---

<sup>110</sup>BURGEN, Stephen. **Barcelona contra o turismo**. [S. l.]: Carta Capital, 2 fev. 2017. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/mundo/barcelona-contra-o-turismo/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>111</sup>GURGEL, CAMILA GABRIEL. INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB. In: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 21. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>112</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 44. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>113</sup>BURGEN, Stephen. **Barcelona contra o turismo**. [S. l.]: Carta Capital, 2 fev. 2017. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/mundo/barcelona-contra-o-turismo/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

atingem somente as pessoas que usam a plataforma, mas também o próprio aplicativo<sup>114</sup>.

Outra cidade que estipulou regras bem rígidas em relação à utilização do Airbnb foi Reikjavik. A capital islandesa aprovou uma lei em junho de 2016 que impõe a necessidade da obtenção de uma licença especial, que serão rigidamente fiscalizadas pela cidade, para as propriedades alugadas por mais de 90 dias ou que tenham uma renda bruta maior que um milhão de coroas islandesas. Ademais, qualquer pessoa que quiser alugar seu imóvel por curtos períodos precisarão registrar o mesmo a um custo de 8 mil coroas islandeses por ano<sup>115</sup>.

Quando o quesito é possuir uma das regulamentações mais severas em relação à plataforma na Europa, as três maiores cidades alemãs não ficam para trás, sendo elas Hamburgo, Berlim e Munique. A partir de 1º de maio de 2016 os anfitriões dessas três cidades que não possuíam licença foram banidos da prestação do serviço. As autoridades de Berlim afirmam que cerca de 95% dos requerimentos para obtenção da licença que permite anunciar imóveis na plataforma serão propositalmente rejeitadas, isso seria uma tentativa de proteger os moradores da cidade em relação ao possível aumento nos valores das locações por longa temporada. A Lei *Zweckentfremdungsverbot*, que significa “proibição de uso indevido” em tradução livre, proíbe o aluguel de imóveis inteiros através do Airbnb, sob pena de multa de até 100 mil euros, entretanto ainda seria possível alugar quartos individuais. A entrada em vigor da nova norma fez com que as ofertas de imóveis na cidade através da plataforma caíssem em 40%<sup>116</sup>.

Por outro lado, a primeira cidade a efetivar uma parceria formal com a empresa Airbnb foi Amsterdã, na Holanda. Para o vice-prefeito, Laurens Ivens, “o problema não é o turismo, mas o volume de visitantes”<sup>117</sup>. A capital criou a “*private rental*”, uma nova categoria de

---

<sup>114</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. *In*: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 44. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>115</sup>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE RESORTS. **Airbnb – um modelo de negócio**, 1 nov. 2016. Disponível em: < <https://www.resortsbrasil.com.br/relatorio/airbnb-um-modelo-de-negocio-estudo-desenvolvido-pela-abr/> >. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>116</sup>**Id.**

<sup>117</sup>FERRER, Isabel. **Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb: Hotéis ilegais**. [S. l.]: El País, 29 jan. 2018. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558\\_107147.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html). Acesso em: 10 nov. 2020.

acomodação para regular o aluguel esporádico. Nessa cidade a plataforma concordou em recolher impostos por turista e transferi-los a administração do município, além de assumir a responsabilidade de fiscalizar e impedir a proliferação de hotéis ilegais através da plataforma. Outrossim, ficou acordado que a Airbnb iria atualizar a prefeitura com as informações sobre o compartilhamento de moradia na cidade e sobre os aluguéis<sup>118</sup>.

Em relação a essa cidade, o *website* da plataforma informa que os hóspedes deverão pagar uma taxa de turismo como parte de sua reserva, tendo esta um valor de 10% em relação ao preço do anúncio, sendo inclusas eventuais taxas de limpeza, mas excluindo o imposto turístico e o IVA<sup>119</sup>. O site do município de Amsterdã esclarece que a partir de 2019 plataformas como a Airbnb e a Home Away pagarão os impostos em nome do anfitrião, porém ainda assim o *host* deve se registrar no imposto turístico e, com isso, receberá uma carta-convite para apresentar uma declaração anualmente, tendo o prazo de 1 mês a contar da data inclusa na carta. Além disso, a taxa de turismo a ser paga pelo Airbnb deve ser direcionada ao próprio município de Amsterdã a partir de 1º de janeiro de 2020<sup>120</sup>.

Mesmo que a pessoa alugue o seu imóvel através de intermediários, como o Airbnb, que já pagam a taxa de turismo devida, o anfitrião deve apresentar um histórico de suas transações, uma visão geral anual das mesmas. É possível adquirir esses documentos através de uma solicitação à plataforma, ou então o próprio locador pode baixar o seu histórico e apresentar ao governo. Em 2018, nos casos em que o anfitrião utilizou outras plataformas além do Airbnb e do *House-Boat Hotel*, o *host* pode adequar a apresentação da sua declaração deduzindo o volume de noites registradas pelas plataformas mencionadas, através de um item dedutível. Entretanto, é preciso primeiro incluir o faturamento das plataformas no total da faturação dos

---

<sup>118</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA.** Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 47. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>119</sup>AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb nos Países Baixos:** Amsterdam. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2289/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-nos-pa%C3%ADses-baixos>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>120</sup>MUNICÍPIO DE AMSTERDÃ. **Toeristenbelasting: Wanneer krijg ik met toeristenbelasting te maken?** Amsterdã. Disponível em: [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case\\_%7BA084F909-C4F1-429C-B68E-F5C48099CBA9%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case_%7BA084F909-C4F1-429C-B68E-F5C48099CBA9%7D). Acesso em: 10 nov. 2020.

pernoites a serem relatados<sup>121</sup>. Ademais, nos casos em que o anfitrião utilizar outros intermediários além da Airbnb e da Home Away a partir de 2019, poderá ser realizada uma dedução no volume de negócios realizados pelas plataformas no momento da apresentação da declaração, porém o volume de negócios das plataformas deve ser incluído no total do faturamento dos pernoites relatados<sup>122</sup>.

Com o intuito de se ter uma melhor visualização sobre como se deu a regulação nas cidades acima mencionadas, a seguir é apresentada uma tabela comparativa:

*Tabela 1. Restrições ao Airbnb na Islândia, Espanha e Alemanha*

País	Islândia	Espanha	Alemanha
Cidade(s)	Reikjavik	Barcelona	Hamburgo, Berlim, Munique
Regulação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licença</li> <li>• Registro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licença</li> <li>• Limite de leitos</li> <li>• Multa ao Airbnb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Licença</li> <li>• Proibição alugar todo o imóvel</li> </ul>

<sup>123</sup>

Com a análise exposta é possível observar que todas as cidades citadas estão em uma posição de conflito com o Airbnb. Entretanto, Paris realizou um acordo com a Airbnb que passou a valer em abril de 2016 e objetivava a possibilidade de ocorrer locações por curta temporada sem causar impactos negativos aos moradores locais. Pelo acordado, todos os anfitriões que ultrapassarem o prazo de 120 dias de aluguel por ano receberiam um e-mail, enviado pelo Airbnb e assinado pela prefeitura da cidade, os alertando sobre as regras locais. Ademais, esses *hosts* deveriam compensar a extrapolação do prazo através da oferta de um aluguel tradicional, cobrando o valor equivalente ao do distrito onde se localiza a propriedade, sob pena de terem que pagar uma multa de até 25 mil euros<sup>124</sup>.

Atualmente, no sítio eletrônico da plataforma é possível encontrar algumas informações

<sup>121</sup>MUNICÍPIO DE AMSTERDÃ. **Toeristenbelasting: Wanneer krijg ik met toeristenbelasting te maken?**. Amsterdã. Disponível em: [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case\\_%7BA084F909-C4F1-429C-B68E-F5C48099CBA9%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case_%7BA084F909-C4F1-429C-B68E-F5C48099CBA9%7D). Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>122</sup>Id.

<sup>123</sup>Fonte: Airbnb. Elaboração própria, 2021.

<sup>124</sup>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE RESORTS. **Airbnb – um modelo de negócio**, 1 nov. 2016. Disponível em: <https://www.resortsbrasil.com.br/relatorio/airbnb-um-modelo-de-negocio-estudo-desenvolvido-pela-abr/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

sobre a regulamentação do Airbnb na França. É esclarecido que a partir de 1º de julho de 2018, nas cidades francesas onde foi introduzido o imposto “*au réel*”, o imposto turístico começou a ser cobrado pelo Airbnb em relação às reservas feitas na própria plataforma e remetido uma vez ao ano em nome dos anfitriões, independentemente de serem individuais ou profissionais. Sendo assim, dependendo do município onde o hóspede vai fazer a sua reserva se tem a possibilidade de eles serem obrigados a pagar uma taxa de turismo, sendo esta estabelecida pelo próprio município. O valor dessa taxa de turismo não é único, depende do tipo da propriedade indicada pelo anfitrião na lista do Airbnb. Em relação às propriedades que foram classificadas (“*classées*”) a tarifa é estabelecida em euros por noite e por pessoa, já no caso de propriedades que não foram classificadas, é estabelecida uma taxa, que varia entre 1% e 5% sobre o preço da noite por pessoa, por cada município. Essas tarifas passaram a valer a partir de 1º de janeiro de 2019, entretanto, durante os primeiros meses desse ano, o Airbnb seguiu recebendo taxas estipuladas em 2018, devido à existência de dificuldades no momento da implementação dessas novas tarifas<sup>125</sup>.

É preciso deixar claro que são os próprios anfitriões, no momento do registro de sua propriedade na plataforma, que informam qual é a classificação da mesma, podendo isso ser feito tanto pelo aplicativo da empresa nos celulares quanto no site do Airbnb pelo computador. Enquanto os *hosts* não indicarem qual é a categoria referente ao seu imóvel, eles são incluídos na listagem de “não classificados”, fazendo com que lhes sejam aplicados a taxa dessa respectiva categoria que varia entre 1% e 5% por pessoa do valor da noite. Para regularizar essa situação basta escolher a categoria adequada para o seu espaço indo na guia de “regulamentos”, com isso a taxa de imposto correta é definida de forma automática. Logo, a partir disso é que irá ser calculada a taxa de imposto correspondente, sendo esta incluída no valor do aluguel quando a reserva for feita pelos hóspedes, ou seja, a cobrança não acontece no momento da estadia, mas sim no da reserva. Além disso, não tem como os *hosts* não concordarem com a coleta automática feita pelo Airbnb, tendo em vista que ocorre uma autorização expressa no momento em que aceitam os Termos e Condições da plataforma<sup>126</sup>.

Em casos em que os anfitriões precisem atualizar as informações já cadastradas, é

---

<sup>125</sup>AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de turismo pelo Airbnb na França.** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2284/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-turismo-pelo-airbnb-na-fran%C3%A7a>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>126</sup>**Id.**

possível fazer isso através da guia “gerenciar minhas listas” presente tanto no *website* quanto no aplicativo da empresa, sendo que a nova taxa também será feita automaticamente dentro de um período de 24 horas. Ademais, taxas adicionais podem ser incluídas quando for feita uma votação pela Região ou pelo Departamento, sendo estas remetidas uma vez por ano e recolhidas com o imposto turístico. Portanto, além da taxa de turismo, o aplicativo também realiza a cobrança de impostos departamentais e regionais que venham a ser estabelecido. Um exemplo que pode ser citado é a taxa adicional “*Grand Paris*” de 15% introduzida recentemente pela região da Ilha de França. Nesses casos a plataforma recolhe os impostos em nome dos seus *hosts* e os transferem diretamente para as respectivas cidades<sup>127</sup>.

Sendo assim, desde o verão de 2019, é cobrada uma taxa de turismo respeitando todas as outras estabelecidas a depender da natureza do imóvel alugado (sendo possível citar como exemplos: “hotel” ou “turismo mobiliado”) e da sua classificação (exemplo: uma estrela). Ressalta-se que tudo isso é especificado pelo host na própria plataforma e referente as propriedades localizadas nas cidades que introduzirem essa taxa “*au réel*”. Outrossim, a depender de cada caso é possível a cobrança de outros impostos, como o já citado “*Grand Paris*” e outros impostos departamentais. Todos esses tributos são cobrados, remetidos e declarados pelo próprio Airbnb, logo, os anfitriões não precisam fazer nada, a plataforma já faz o necessário por eles<sup>128</sup>.

Por fim, a empresa deixa claro que o sistema de coletas de dados da plataforma não identifica eventuais isenções de impostos, portanto, isso não é considerado pelo Airbnb<sup>129</sup>. Entretanto, alguns hóspedes podem ter direito a essa isenção, como, por exemplo, os menores de 18 anos, os que estejam temporariamente realocados ou em acomodações de emergência, os que ocupem instalações nas quais o aluguel está inferior ao limite mínimo, ou então os que sejam titulares de um contrato de trabalho temporário da prefeitura. Nos casos de eventuais reivindicações de isenção feita pelos hóspedes, ou então solicitações de redução da tarifa, estas devem ser direcionadas diretamente a prefeitura do município onde foi realizada a estadia,

---

<sup>127</sup>AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de turismo pelo Airbnb na França.** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2284/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-turismo-pelo-airbnb-na-fran%C3%A7a>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>128</sup>**Id.**

<sup>129</sup>**Id.**

momento em que poderão requerer um reembolso total ou parcial do valor pago<sup>130</sup>.

Da mesma forma que foi feito anteriormente, a seguir será apresentada uma tabela comparativa entre as duas cidades mencionadas que decidiram por fazer acordos com a plataforma.

*Tabela 2. Acordos com o Airbnb nas cidades de Amsterdã e Paris*

País	Holanda	França
Cidade(s)	Amsterdã	Paris, outras
Regulação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “<i>Private rental</i>”</li> <li>• Impostos por turista</li> <li>• Fiscalizar e impedir hotéis ilegais</li> <li>• Atualizar a prefeitura sobre dados</li> <li>• Histórico de transações</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposto “au réel”</li> <li>• Taxas adicionais por Região ou Departamento</li> <li>• Mais de 120 dias ao ano: e-mail sobre locais e ofertar aluguel tradicional</li> </ul>

131

## 2.2 Américas

### 2.2.1 Estados Unidos

Como já mencionado anteriormente, o Airbnb surgiu na cidade de São Francisco na Califórnia, sendo assim, os Estados Unidos foi o primeiro país que teve que lidar com a regulação dessa nova tecnologia. Ademais, o uso da plataforma cresceu muito nos últimos anos, tendo um aumento, em média, de 45% na quantidade de reservas do país por ano<sup>132</sup>, ressalvados os anos de 2020 e 2021 devido à pandemia ocasionada pelo COVID-19, como já mencionado anteriormente. O exposto comprova a importância da regulamentação do aplicativo, tendo em vista que cada vez mais pessoas estão passando a usar o mesmo para anunciar seus imóveis ou

<sup>130</sup>AIRBNB. **O que devo fazer para receber um reembolso se eu for isento do imposto de turismo na França?** [S. l.], 11 nov. 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2387/o-que-devo-fazer-para-receber-um-reembolso-se-eu-for-isento-do-imposto-de-turismo-na-fran%C3%A7a>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>131</sup>Fonte: Airbnb. Elaboração própria, 2021.

<sup>132</sup>KREMURG, Sabrina. **Airbnb: Os Fatos Estatísticos Mais Curiosos:** Estatísticas sobre as reservas no Airbnb. [S. l.]: Admirável Curioso, 29 jun. 2019. Disponível em: <https://www.admiravelcurioso.com.br/airbnb-os-fatos-estatisticos-mais-curiolos/#:~:text=Os%20h%C3%B3spedes%20do%20Airbnb%20ficam,hospedadas%20em%20acomoda%C3%A7%C3%B5es%20do%20Airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

alugar outros. Neste tópico analisaremos como os Estados Unidos lidou com essa novidade no ramo da hospedagem, analisando se já houve uma regulamentação e, se sim, como ela é feita.

Segundo Dan Bucks, ex-diretor executivo da *Multistate Tax Commission*, atualmente o que existe no país no que tange a regulamentação da plataforma são acordos individuais entre os estados/municípios e o Airbnb, sendo estes os “*voluntary collection agreements*”. Como consequência disso, a plataforma paga tributos semelhantes aos do setor hoteleiro em alguns lugares, mas em outros não se define com clareza como é feita a contribuição tributária do aplicativo ou até mesmo se existe de fato algum encargo<sup>133</sup>. Portanto, é possível observar uma certa semelhança entre o que está sendo feito nos EUA e o que está acontecendo no Brasil, dado que atualmente o que existe no nosso país são leis municipais esparsas tentando regulamentar a plataforma, isto é, não se tem ainda um posicionamento uniforme em todo o país, fazendo com que o aplicativo seja regulamentado de forma diferente em cada parte do território nacional.

Esses acordos individuais que ocorrem nos Estados Unidos podem ser públicos ou não, ou seja, além de se ter uma regulamentação diferente dependendo do acordo que foi feito no local em que se vá usar o aplicativo, a população não tem acesso a todos os tratos feitos pelo Airbnb no país. De acordo com Bucks, a maioria dos acordos não são públicos e sobre isso se pronuncia no seguinte sentido: “a grande maioria dos acordos tributários voluntários da Airbnb é negociada a portas fechadas, sem qualquer divulgação. Os contribuintes não sabem se a Airbnb está pagando o valor correto de impostos”<sup>134</sup>.

Logo, o ex-diretor executivo acredita que em alguns locais não se tem uma transparência em relação à regulamentação da plataforma, impedindo, assim, dos contribuintes fiscalizarem o cumprimento ou não das obrigações estipuladas. Além disso, em um relatório divulgado em nome da *American Hotel and Lodging Association* (AHLA)<sup>135</sup>, Bucks afirma que as disparidades existentes entre o tratamento fiscal dado a outros negócios online em comparação

---

<sup>133</sup>MEDEIROS, Vinicius. **Airbnb versus hotelaria tem novo capítulo**. [S. l.]: HOTELIERNEWS, 22 abr. 2019. Disponível em: <https://hoteliernews.com.br/airbnb-versus-hotelaria-tem-novo-capitulo/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>134</sup>**Id.**

<sup>135</sup>BUCKS, Dan. **AIRBNB’S TAX AGREEMENTS ARE OBSOLETE**: Supreme Court Decision Means State And Local Governments Should Tax Airbnb Like Every Other Online U.S. Business. REPORT, [s. l.], 15 abr. 2019. Disponível em: [https://www.ahla.com/sites/default/files/REPORT\\_Airbnb%20Tax%20Agreements%20Are%20Obsolete%20.pdf](https://www.ahla.com/sites/default/files/REPORT_Airbnb%20Tax%20Agreements%20Are%20Obsolete%20.pdf). Acesso em: 11 nov. 2020.

ao dado à plataforma geram um risco aos destinos, por conta disso ainda requer que ocorra uma rescisão de acordos com a Airbnb pelos líderes governamentais<sup>136</sup>.

No site oficial do aplicativo existe uma lista que apresenta regulamentos locais de diversas cidades, condados ou regiões nos Estados Unidos<sup>137</sup>. Ainda informa que se a cidade que a pessoa procura não se encontrar na listagem é possível ler informações gerais sobre os regulamentos locais. Outrossim, apresenta informações fornecidas pela *Ernst and Young* através do “Guia geral da cobrança de impostos sobre a renda de aluguel”<sup>138</sup> referentes aos Estados Unidos. Este guia confere uma visão geral de como preencher a declaração de imposto de renda e também sobre algumas responsabilidades fiscais em relação ao dinheiro que os anfitriões obtiveram por anunciar seus imóveis na plataforma. Deixa claro que o que foi fornecido pela *Ernst and Young* é referente ao imposto de renda dos Estados Unidos exclusivamente e não traz nenhuma informação em relação a outros impostos, como os impostos sobre hotéis ou sobre o valor agregado. Por fim, o site ainda traz um aviso de isenção de responsabilidade no seguinte sentido<sup>139</sup>:

A apresentação da Ernst and Young pelo Airbnb não é um endosso. Aconselhamento sobre impostos é complicado e você deve procurar confirmar as dicas que receber. O Airbnb não é responsável pela consultoria tributária ou outro conselho fornecido por qualquer entidade externa.

Uma das cidades listadas é São Francisco, na Califórnia, onde surgiu a plataforma. Segundo o site, os anfitriões podem solicitar o seu certificado de locação residencial de curta duração e o certificado de registro comercial diretamente pelo site da Airbnb, ou seja, não precisariam ir à Prefeitura, podendo se registrar online. Ademais, informam que os *hosts* que já possuem o registro podem adicionar o número do mesmo na página de listagem e continuar hospedando normalmente<sup>140</sup>. As pessoas que alugam os seus imóveis por um período curto de

<sup>136</sup>MEDEIROS, Vinicius. **Airbnb versus hotelaria tem novo capítulo**. [S. l.]: HOTELIERNEWS, 22 abr. 2019. Disponível em: <https://hoteliernews.com.br/airbnb-versus-hotelaria-tem-novo-capitulo/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>137</sup>AIRBNB. **Regulamentos locais**. In: AIRBNB. Hospedagem responsável nos Estados Unidos. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1376/hospedagem-respons%C3%A1vel-nos-estados-unidos>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>138</sup>ERNST & YOUNG LLP (EY). **Airbnb**. General guidance on the taxation of rental income, [s. l.], v. 1, jan. 2017. Disponível em: <https://assets.airbnb.com/eyguidance/us.pdf>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>139</sup>AIRBNB. **Coisas importantes para verificar**: Impostos. In: AIRBNB. Hospedagem responsável nos Estados Unidos. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 11. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1376/hospedagem-respons%C3%A1vel-nos-estados-unidos>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>140</sup>AIRBNB. San Francisco, Califórnia, EUA. [S. l.]: **Central de Ajuda - Airbnb**, 28 ago. 2017. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/871/san-francisco-calif%C3%B3rnia-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

tempo em São Francisco devem obter um certificado de registro comercial válido se inscrevendo através do *San Francisco Treasurer & Tax Collector's Portal*<sup>141</sup>, e também um certificado de locação residencial de curto prazo através do *Office of Short-Term Rentals*<sup>142</sup>. A cidade impõe, desde 2014, um imposto de 14%, equivalente ao de ocupação transitória (*TOT - Transient Occupancy Tax*), em relação a reservas efetuadas por um período inferior a 30 noites, isso se dá, pois, ficou estabelecido no acordo que a plataforma recolheria impostos municipais<sup>143</sup>.

Quando um hóspede efetua o pagamento de uma reserva, o Airbnb recolhe e paga automaticamente, em nome dos anfitriões, os impostos de ocupação. Entretanto, temos que deixar claro que isso só acontece em jurisdições específicas, onde a plataforma fez acordos com o governo para ela própria calcular os impostos e os coletar dos hóspedes no momento da reserva, enviando os mesmos à autoridade tributária competente em nome dos anfitriões. O próprio site apresenta uma enumeração das jurisdições onde isso acontece<sup>144</sup>, e se o local não estiver nessa lista os anfitriões podem precisar recolher manualmente os seus impostos de ocupação. Ademais, o Airbnb ainda se pronuncia no seguinte sentido<sup>145</sup>:

Quando automatizamos este processo, ele não muda quais impostos são devidos ou o pagamento total que você recebe como anfitrião. Você continuará a receber seu pagamento menos as taxas de serviço padrão do Airbnb. A cobrança e o pagamento automáticos facilitam a cobrança de impostos para todos.

Se uma pessoa hospedar outras utilizando exclusivamente o Airbnb ela não precisará adquirir um certificado de autoridade separado e nem enviar os arquivos do TOT, tendo em vista que a empresa possui um certificado de autoridade próprio para fazer a coleta do imposto e é atualmente a única empresa qualificada no *Treasurer & Tax Collector*. Além disso, a plataforma traz requisitos de elegibilidade de hospedagem. O primeiro é o chamado “requisito

<sup>141</sup>TREASURER & TAX COLLECTOR'S - CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO. **Register a Business: Deferral of Business Registration Fee.** [S. l.]: Treasurer & Tax Collector's. Disponível em: <https://sftreasurer.org/business/register-business>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>142</sup>AIRBNB. San Francisco, Califórnia, EUA. [S. l.]: **Central de Ajuda - Airbnb**, 28 ago. 2017. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/871/san-francisco-calif%C3%B3rnia-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>143</sup>MEDEIROS, Vinicius. **Airbnb versus hotelaria tem novo capítulo.** [S. l.]: HOTELIERNEWS, 22 abr. 2019. Disponível em: <https://hoteliernews.com.br/airbnb-versus-hotelaria-tem-novo-capitulo/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>144</sup>AIRBNB. **Em que regiões o recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb está disponível?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2509/em-que-regi%C3%B5es-o-recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-est%C3%A1-dispon%C3%ADvel>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>145</sup>AIRBNB. **Como funciona o recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1036/como-funciona-o-recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

de residência principal”, nada mais é do que a necessidade de o anfitrião residir no imóvel 275 dias por ano ou então, se ele ainda não estiver morando no local por um ano inteiro, 75% dos dias já ocupados. Portanto, o locador poderá alugar o seu imóvel completo enquanto estiver ausente por no máximo 90 dias por ano, além de poder alugar ilimitadamente enquanto estiver presente no local<sup>146</sup>.

O segundo requisito é o seguro de responsabilidade civil, onde se tem uma exigência legal no sentido de os *hosts* manterem pelo menos 500 mil dólares destinados a ele, porém se a pessoa hospedar usando exclusivamente o Airbnb o programa *Host Protection Insurance* (Seguro de Proteção ao Anfitrião) da plataforma já cumpre o mesmo<sup>147</sup>. Esse programa estabelece um seguro de responsabilidade civil de até 1 milhão de dólares para os casos de a propriedade ser danificada durante a acomodação ou então se alguém se machucar nesse período<sup>148</sup>.

O terceiro requisito é o controle de aluguel estabelecido pelo Código Administrativo<sup>149</sup> nos capítulos 37 e 41A, onde são estipuladas regras especiais aplicadas aos anfitriões que tenham suas propriedades controladas por aluguel, como, por exemplo, a estipulação de limites ao valor cobrado mensalmente dos hóspedes. Por fim, o quarto requisito é o cumprimento das normas de construção e habitação de São Francisco, onde deve ser observado o Código da Comissão de Inspeção de Edifícios de São Francisco<sup>150</sup>. Inclusive, existe uma norma proibindo a utilização para aluguel de curto prazo quando a unidade for objeto de uma ação de execução da cidade que seja relacionada à habitabilidade<sup>151</sup>.

O Código Administrativo ainda traz algumas previsões importantes de serem mencionadas. Em seu capítulo 41A.5 (g)<sup>152</sup> está prevista a necessidade dos anfitriões

<sup>146</sup>AIRBNB. San Francisco, Califórnia, EUA. [S. 1.]: **Central de Ajuda - Airbnb**, 28 ago. 2017. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/871/san-francisco-calif%C3%B3rnia-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>147</sup>**Id.**

<sup>148</sup>AIRBNB. **Seguro de Proteção ao Anfitrião**. [S. 1.]: PROTEÇÃO AO ANFITRIÃO - AIRBNB. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/d/host-protection-insurance>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>149</sup>**SAN FRANCISCO ADMINISTRATIVE CODE**. Disponível em: [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_admin/0-0-0-2](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_admin/0-0-0-2). Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>150</sup>**BUSINESS AND TAX REGULATIONS CODE**. Disponível em: [http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/business/businessandtaxregulationscode?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0\\$vid=amlegal:sanfrancisco\\_ca\\$sync=1](http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/business/businessandtaxregulationscode?f=templates$fn=default.htm$3.0$vid=amlegal:sanfrancisco_ca$sync=1) Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>151</sup>AIRBNB. San Francisco, Califórnia, EUA. [S. 1.]: **Central de Ajuda - Airbnb**, 28 ago. 2017. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/871/san-francisco-calif%C3%B3rnia-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>152</sup>**SAN FRANCISCO ADMINISTRATIVE CODE. Chapter 41A: Residential Unit Conversion and Demolition**. Disponível em: [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_admin/0-0-0-2](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_admin/0-0-0-2). Acesso em: 11 nov. 2020.

apresentarem relatórios trimestrais (janeiro, abril, julho e outubro) com as datas e os números de aluguéis de curto prazo da sua unidade, sendo esses enviados através do Portal Trimestral de Relatórios de Locação, mantido pelo *Office of Short Term Rentals* da cidade. Outrossim, são exigidos registros que comprovem que o imóvel é a residência principal do anfitrião, sendo apresentado a quantidade de dias por ano que o mesmo ocupa o imóvel e as datas dos aluguéis temporários realizados. Por fim, ainda está prevista a exigência da impressão de uma placa, a ser colocada na parte interna da porta da frente do imóvel, fornecendo informações sobre a localização de todas as saídas, alarmes e válvulas de incêndio, além de todos os locais que tenham extintores de incêndio no próprio imóvel e no prédio todo<sup>153</sup>.

A partir de agora teremos como foco da pesquisa a análise da regulamentação pela cidade de Nova York, visto que é o principal mercado da empresa Airbnb nos Estados Unidos<sup>154</sup>. Para entendermos melhor como se deu essa regulamentação, é preciso analisar as consequências que a plataforma trouxe para a cidade. Com o aumento da utilização do Airbnb se teve um crescimento dos valores médios das locações de longa duração, tendo em vista que as pessoas que possuíam um imóvel destinado a alugar começaram a usar a plataforma com o objetivo de anunciar o seu espaço por um curto período, sendo assim houve uma atenuação na quantidade de imóveis ofertados para a locação por um longo tempo. Logo, se teve uma diminuição na oferta gerando um aumento dos preços desses imóveis, prejudicando as pessoas que moravam de fato na cidade e precisavam alugar um local para viver, já que com o advento do aplicativo se teve um crescimento do número de imóveis destinados à curta temporada, normalmente alugados por turistas.

Posto isso, de acordo com Sales Martins, foram estabelecidas restrições ao Airbnb em relação à quantidade de pessoas que poderiam oferecer imóveis na cidade<sup>155</sup>. Porém, em contrapartida, o Airbnb emitiu uma nota pública indicando que foram gerados 632 milhões de dólares em atividade econômica, que os hospedeiros ganharam por volta de 7.530 mil dólares

<sup>153</sup>AIRBNB. San Francisco, Califórnia, EUA. [S. l.]: **Central de Ajuda - Airbnb**, 28 ago. 2017. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/871/san-francisco-calif%C3%B3rnia-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>154</sup>G1. **Estado de Nova York aprova lei que restringe aluguéis pelo Airbnb**: Lei restringe o anúncio de aluguéis do site por períodos inferiores a um mês. Airbnb está há anos em conflito com o governo de Nova York. [S. l.]: GLOBO, 21 out. 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/10/estado-de-nova-york-aprova-lei-que-restringe-alugueis-pelo-airbnb.html>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>155</sup>MARTINS, Sales. Airbnb e Regulação Responsiva: uma análise do Projeto de Lei do Senado no 748/2015. **Revista de Direito Setorial e Regulatório**, Brasília, v. 3, n. 2, p. 127, out. 2017. Disponível em: <file:///C:/Users/marce/Downloads/Airbnb%20e%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20responsiva%20uma%20an%C3%A1lise%20do%20projeto%20de%20lei%20do%20senado%20n%20748%20de%202015.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

e que os hóspedes gastaram uma média de 880 dólares na cidade, ficando cerca de 6 noites na “*Big Apple*”, isso tudo tendo como referência apenas o ano de 2013<sup>156</sup>. Com isso, é possível observar que o aplicativo estava tentando demonstrar o grande ganho econômico que ele gerava tanto para os anfitriões quanto para a própria cidade.

Fica claro que a controvérsia em relação à plataforma na cidade tem foco no impacto gerado no setor imobiliário, onde se tem de um lado o benefício gerado para a economia da cidade e para os próprios anfitriões, e do outro um aumento no valor dos aluguéis de longa duração ou, até mesmo, o despejo realizado pelos locatários para liberarem os seus imóveis com o intuito de anunciarem os mesmos na plataforma digital<sup>157</sup>. Por conta disso, o conflito entre o Airbnb e o governo de Nova York já existe há alguns anos, principalmente pelo fato de, em 2010, uma norma estadual<sup>158</sup> ser aprovada para somente permitir o aluguel de imóveis por períodos maiores de 30 dias de estadia, com a justificativa de ter o objetivo de impedir o crescimento de hotéis ilegais<sup>159</sup>.

A Procuradoria de Nova York constatou que 64% dos anúncios da plataforma poderiam ser ilegais, sendo assim, solicitou informações sobre as atividades do aplicativo pela primeira vez em abril de 2014. Além disso, Organizações Não Governamentais e associações que defendem a habitação acessível passaram a denunciar o aumento dos valores dos aluguéis, defendendo que o Airbnb não ajuda a promover e manter uma moradia acessível na cidade. Argumentam que muitos imóveis, que são mais lucrativos se forem designados por um preço elevado a turistas do que se fossem alugados por moradores locais, são retirados do mercado de

---

<sup>156</sup> **Ibid.**, p. 118.

<sup>157</sup> GURGEL, CAMILA GABRIEL. INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB. *In*: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 22. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>158</sup> NEW YORK. **New York State Multiple Swelling Law**. Tradução livre: Lei de moradia múltipla do Estado de Nova York. [s.d.]. Disponível em: < <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf>>. Acesso em: 02/11/2020

<sup>159</sup> GURGEL, CAMILA GABRIEL. INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB. *In*: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 22. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

aluguéis pelo site<sup>160</sup>. Outrossim, em outubro de 2016, o governador da cidade assinou uma lei que restringia o anúncio de aluguéis através de plataformas como o Airbnb por períodos inferiores a um mês e impunha multas de até 7.500 dólares a quem descumprisse a legislação, buscando, assim, cumprir a norma de 2010. Entretanto, continuou sendo permitido alugar um quarto do imóvel por períodos inferiores a 30 dias, desde que o proprietário esteja presente<sup>161</sup>.

É válido ressaltar que o aplicativo tentara evitar a aprovação dessa lei através da apresentação de medidas diversas de autorregulação em relação ao pagamento de impostos, tendo inclusive apresentado um registro público que demonstrava as pessoas que alugavam seus apartamentos na Big Apple. Ademais, Perer Schottenfels, porta-voz do Airbnb, se pronunciou sobre a aprovação da lei da seguinte forma: “Como costuma ocorrer, Albany (capital do estado de Nova York), beneficiou às escondidas os interesses da indústria hoteleira, ignorando as vozes de dezenas de milhares de nova-iorquinos”<sup>162</sup>.

Sendo assim, fica claro que a regulamentação do Airbnb na cidade de Nova York tem sido um grande desafio nos últimos anos. Segundo o site oficial da plataforma: “Ao longo dos últimos cinco anos o Airbnb tem o compromisso de encontrar um caminho para o compartilhamento responsável da casa com a cidade de Nova York”. Ademais, nos informa que pode ser necessário aos anfitriões obter uma licença ou uma permissão especial na cidade para conseguirem anunciar os seus imóveis. Da mesma forma também nos diz que recentemente uma lei da cidade foi alterada para passar a exigir que todas as plataformas de aluguel por curto prazo (inferiores a 30 noites), inclusive o Airbnb, obtenham o consentimento dos locadores para compartilhar seus dados de hospedagem e listagem com toda a cidade a partir de 3 de janeiro de 2021. As hospedagens por um período superior a 30 noites estão desencarregadas desse encargo, portanto, se algum anfitrião não quiser compartilhar seus dados ele poderá mudar para as locações por um período superior ao estabelecido<sup>163</sup>.

As informações que passarão a ser divulgadas em relação ao *host* e ao *co-host* serão as

---

<sup>160</sup>Estado de Nova York aprova lei que restringe aluguéis pelo Airbnb: Lei restringe o anúncio de aluguéis do site por períodos inferiores a um mês. Airbnb está há anos em conflito com o governo de Nova York. **G1** [S. l.]: GLOBO, 21 out. 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2016/10/estado-de-nova-york-aprova-lei-que-restringe-alugueis-pelo-airbnb.html>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>161</sup>**Id.**

<sup>162</sup>**Id.**

<sup>163</sup>AIRBNB. **Cidade de Nova York, Nova York, EUA**. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/868/cidade-de-nova-york-nova-york-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

seguintes: nome, endereço físico (incluindo o nome e o número da rua, do apartamento ou da unidade, o bairro ou condado e o código postal), telefone, e-mail, identificação e URL do perfil, quantidade total que a plataforma transmitiu ao *host*, a conta e o identificador consistentemente anônimo para o número usado pelo *host* para receber pagamentos. Além disso, também se tornarão públicas as seguintes informações de listagem: endereço físico (com as mesmas especificações mencionadas acima), nome, identificação e URL da lista, o tipo (por exemplo, lugar inteiro ou sala privada) e o total de noites reservadas por anúncio<sup>164</sup>.

A empresa deixa bem claro, tanto no site oficial quanto na mensagem enviada aos anfitriões de Nova York, que todas essas informações só serão divulgadas com o consentimento do anfitrião e que as atividades já realizadas na plataforma não serão públicas, isto é, essa lei só será aplicada em relação a atividades a partir de janeiro de 2021. Entretanto, se o *host* não der o seu consentimento ele só poderá hospedar pessoas por 30 noites ou mais, logo, não terá permissão para realizar hospedagem em estadias de curto prazo. Ademais, é relevante informar que algumas categorias de listagens são isentas a essa nova exigência de compartilhamento de dados, porém ainda assim os *hosts* são obrigados a dar o seu consentimento caso seu *status* ou categoria mudar. São isentos os quartos compartilhados e as salas privadas com capacidade para dois ou menos convidados, os anfitriões que alugam por quatro noites ou menos por trimestre e as listagens de classe B publicadas em uma lista de isenção administrativa pela cidade, como os hotéis licenciados<sup>165</sup>.

Outrossim, esclarece que a Lei de Moradia Múltipla do Estado de Nova York<sup>166</sup> restringe o aluguel, quando o proprietário não está presente, de uma moradia múltipla Classe A por períodos inferiores a 30 dias e estabelece algumas isenções em relação a “pensionista, hóspede ou inquilino”. Sendo as definições de “Classe A” e “moradia múltipla” trazidas pela própria Lei nas Seções 4-7 e 4-8 do artigo 1º. Ademais, propagandas de aluguéis referentes a residências de “Classe A” que violem as restrições estabelecidas pela Lei sobre aluguéis de curto prazo são proibidas pelo estado de Nova York, sendo que as penalidades têm um valor inicial de mil dólares<sup>167</sup>.

---

<sup>164</sup>**Id.**

<sup>165</sup>**Id.**

<sup>166</sup>NEW YORK. **New York State Multiple Dwelling Law**. Tradução livre: Lei de moradia múltipla do Estado de Nova York. [s.d.]. Disponível em: < <https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf>>. Acesso em: 02/11/2020

<sup>167</sup>AIRBNB. **Cidade de Nova York, Nova York, EUA**. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/868/cidade-de-nova-york-nova-york-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

Por fim, a empresa informa que tanto a cidade quanto o estado de Nova York impõem diversos impostos que podem ser aplicados a ocupação temporária ou ao uso turístico, como o imposto estadual sobre vendas e uso, o imposto municipal sobre ocupação de quarto de hotel, além de taxas estaduais e municipais que podem ser aplicadas por noite. Comunica ainda que o termo “hotel” possui uma definição ampla e pode ser aplicado aos anfitriões de maneira geral, além de esclarecer que a própria empresa já recolhe e paga os impostos no nome dos anfitriões em diversos condados de Nova York<sup>168</sup>.

Como de praxe, ao final do tópico será apresentada uma tabela comparativa entre a regulação que foi dada nas cidades de São Francisco e Nova York.

*Tabela 3. Regulação do Airbnb nas cidades de São Francisco e Nova York*

São Francisco	Nova York
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normas de construção e habitação</li> <li>• Código da Comissão de Inspeção de Edifícios</li> <li>• Seguro de responsabilidade civil</li> <li>• Obter registros/certificados</li> <li>• Imposto (reservas inferiores a 30 noites)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norma estadual 2010</li> <li>• Norma estadual 2016</li> <li>• Lei de Moradia Múltipla</li> <li>• Licença ou permissão especial</li> <li>• Compartilhamento dos dados</li> <li>• Impostos</li> </ul>

<sup>169</sup>

### 2.2.2 América Latina

Existiam 250 mil imóveis listados no Airbnb e localizados na América Latina no ano de 2017, sendo na época considerado o mercado de mais rápido crescimento da plataforma, tendo um aumento de 148% nas reservas<sup>170</sup>. Por conta disso, a empresa pretendia duplicar a sua equipe na região até o final daquele ano, abrindo escritórios em países como o Brasil, México e Argentina. Com o intuito de tornar isso uma realidade, a plataforma pretende adotar uma postura pacífica em relação aos governos locais, diferentemente do que vinha acontecendo até

<sup>168</sup>AIRBNB. **Cidade de Nova York, Nova York, EUA**. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/868/cidade-de-nova-york-nova-york-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>169</sup>Fonte: Airbnb. Elaboração própria, 2021.

<sup>170</sup>ZALESKI, Olivia. **Airbnb mira América Latina, seu mercado de expansão mais rápida**: A empresa de locação de casas e apartamentos informou que vai recolher e remeter impostos na Cidade do México, 1º acordo do tipo na América Latina. [S. l.]: Exame., 12 maio 2017. Disponível em: <https://exame.com/negocios/airbnb-mira-america-latina-seu-mercado-de-expansao-mais-rapida/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

então em outros países. O chefe de políticas do Airbnb, Chris Lehane, informou que a empresa pretende realizar uma abordagem amigável na região, estando preparados para serem flexíveis<sup>171</sup>.

O primeiro acordo realizado na América Latina foi com a Cidade do México. Na época foi pactuado que a Airbnb iria recolher impostos na cidade e remeter os mesmos para as autoridades competentes, 3% das receitas obtidas com as reservas feitas na cidade serão destinadas à prefeitura. O acordado se assemelha ao que acontece com os hotéis locais, visto que estes pagam um imposto sobre alojamentos no valor de 3% para as autoridades locais. Além disso, a plataforma informou que pretende replicar o modelo tributário adotado na região em toda a América Latina<sup>172</sup>.

Atualmente o *website* oficial da plataforma informa que os hóspedes que reservarem imóveis localizados na Cidade do México pagarão o imposto sobre serviços de hospedagem, sendo ele calculado no montante de 5% do valor pago na reserva<sup>173</sup>. Ademais, o site da Secretaria de Finanças da Cidade do México informa que o governo local estabeleceu um protocolo de colaboração com a plataforma, fazendo com que fosse possível a cobrança do imposto de hospedagem pela própria Airbnb e, com isso, a empresa cumpriria as suas obrigações fiscais locais. A recentemente aprovada reforma do Código Tributário foi o que possibilitou a existência desse acordo, a Assembleia Legislativa e o governo da capital trabalharam coordenadamente com o objetivo de estabelecer um quadro jurídico que regulasse as novas indústrias da economia global, como o Airbnb<sup>174</sup>.

O secretário da Fazenda local, Edgar Abraham Amador Zamora, acredita que os novos setores de economia compartilhada são uma oportunidade para a Cidade do México se estabelecer na economia global e, por conta disso, a administração da capital tem o objetivo de formalizar os mesmos. Outrossim, o fato da Cidade do México ser a pioneira na América Latina

---

<sup>171</sup>**Id.**

<sup>172</sup>ATZINGEN, Paulo. **Airbnb informa que vai recolher impostos na Cidade do México**. [S. l.]: Diário do Turismo, 16 maio 2017. Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/airbnb-na-america-latina-cresce-mais-rapido/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>173</sup>AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb no México**: Mexico City. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2288/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-no-m%C3%A9xico>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>174</sup>SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS. **Regula Gobierno de la Ciudad de México operación de AIRBNB**. [S. l.]: Gobierno de la ciudad de México, 11 maio 2017. Disponível em: <https://www.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/regula-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-operacion-de-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

a regulamentar essa prestação de serviço ajudaria nesse propósito. O Chefe do Governo, Miguel Ángel Mancera Espinosa, informa que isso colocaria a capital do país como “ponta de lança na promoção de plataformas inovadoras”. Além disso, o Tesoureiro da Cidade do México, Emilio Barriga Delgado, ainda reforça: “Seremos a primeira cidade do México e da América Latina onde a plataforma Airbnb servirá como auxiliar de arrecadação do Tesouro para reter o imposto de hospedagem”<sup>175</sup>.

Andrés Atayde Rubiolo, presidente da Comissão de Finanças da Assembleia Legislativa, esclarece que para conseguir atrair empregos e investimentos na cidade é preciso ter uma modernização e atualização dos marcos regulatórios por conta dos avanços ocorridos nas tecnologias. Segundo ele, “o que vai se ter nesta cidade é a formalização do imposto existente, referente a hospedagem, mas através do aplicativo que a empresa Airbnb já possui”. Carlos Ortega Carricarte, secretário de Administração e Finanças de Sinaloa (outro estado do México), reforçou essa ideia afirmando que a aliança entre a cidade e a plataforma faz com que se tenha uma melhor organização na cobrança dos tributos destinados a esses serviços, além de destacar o perfil inovador da Cidade do México e afirmar que gostaria que seu estado fosse o próximo a fazer isso<sup>176</sup>.

Sobre o assunto, o diretor de Políticas Públicas do Airbnb, Chris Lehane, concordou que a cidade está tendo uma visão inovadora sobre a questão e destaca que isso fará com que as viagens ao país se tornem mais diversificada, visto que os usuários da plataforma não pertencem ao mesmo nicho de turistas que viajam se hospedando em hotéis. Um dos motivos que fará com que isso ocorra é o fato de 7% dos anfitriões da cidade que anunciam os seus imóveis na plataforma estão em regiões onde não se tem hotéis, logo, isso gerará um enriquecimento das experiências vividas pelos hóspedes no país e também impulsionará a economia local, tendo em vista que metade do dinheiro gasto por esses hospedes será na própria vizinhança em que se localiza o imóvel e na comunidade<sup>177</sup>.

Além da regulamentação da Cidade do México, é possível encontrar informações sobre a regulação de diversos outros locais do país no site oficial da plataforma. O primeiro que podemos citar é Sinaloa, que inclusive já foi mencionado anteriormente quando foi exposta à

---

<sup>175</sup>**Id.**

<sup>176</sup>**Id.**

<sup>177</sup>**Id.**

fala de seu secretário de Administração e Finanças desejando que o estado fosse o próximo a realizar um acordo com a Airbnb. Nesse estado, os hóspedes que reservarem imóveis em seu território terão que pagar uma taxa de hospedagem de 3% sobre os valores das reservas, da mesma forma acontece em Oaxaca e Quintana Roo. Já no Estado do México, a taxa de hospedagem é de 4% e na Baixa Califórnia (Norte) e em Lucatão é de 5%. Por fim, o site ainda menciona Baja California Sur, que possui um imposto sobre serviços de hospedagem de 3%<sup>178</sup>.

Já em relação à Argentina, segundo González Correa e Leticia Alejandra<sup>179</sup>, apesar de o Airbnb ter chegado ao país em 2011, muitos argentinos ainda não conheciam a plataforma em 2016. Além disso, seria mais provável eles se hospedarem pelo aplicativo do que anunciarem os seus próprios imóveis nele. O gerente geral do Airbnb na América Latina, Torrer Mallol, acredita que existem diversas barreiras de entrada para o uso do aplicativo, tendo em vista que não é todo mundo que está disposto, em um primeiro momento, a fazer uma reserva em um imóvel de uma pessoa que ele não conhece. Entretanto, ressalta que a plataforma oferece diversos recursos de segurança, como a verificação de identidade e o uso de fotos que asseguram o espaço que será alugado<sup>180</sup>.

Posto isto, segundo os autores anteriormente citados, o Airbnb ainda seria um mercado jovem na Argentina no ano de 2016, estando em fase de crescimento, mas ainda não sendo possível determinar os impactos que poderiam ser sofridos pelo país no caso de uma grande expansão. O principal motivo que faz com que os argentinos tenham um certo receio de se hospedar pela plataforma é a falta de confiança em arrendar de um desconhecido. Contudo, os autores acreditam que essa forma de hospedagem pode vir a evoluir futuramente quando mais pessoas começarem a usar o aplicativo e compartilharem suas experiências.

Pelo fato de na época o Airbnb ainda não estar consolidado no país, a maioria dos hotéis localizados na Argentina ainda não tinham tomado nenhuma providência para se proteger desse

---

<sup>178</sup>AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb no México** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2288/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-no-m%C3%A9xico>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>179</sup>CORREA, González; ALEJANDRA, Leticia. **UNA PERSPECTIVA DE ARGENTINA**: Análisis de los resultados de la encuesta. In: CORREA, González; ALEJANDRA, Leticia. *A economia do compartilhamento e seu impacto na indústria hoteleira tradicional: um olhar sobre os mercados dos Estados Unidos e da Argentina*. Orientador: Sandra Vanessa Galês. 2016. Tese (MBA - EMBA) - UNIVERSIDAD TORCUATO DI TELLA, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2016. f. 64. Disponível em: <https://repositorio.utdt.edu/handle/utdt/2390>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>180</sup>Id.

possível avanço da plataforma, o que poderia gerar diversas consequências ao setor hoteleiro caso o Airbnb ganhasse força no país. Essa situação é ainda agravada pelo fato de que a hotelaria argentina possui um lento avanço e a competição existente no mercado é, na maioria das vezes, em relação aos preços ofertados<sup>181</sup>.

Sendo assim, podemos observar que na época ainda não se tinha uma preocupação muito grande com a plataforma no país, entretanto, atualmente já vemos algumas tentativas de regulamentação da Airbnb. Isso se dá pelo fato de que nos últimos anos a empresa teve um crescimento considerável na Argentina, segundo dados da Associação de Hotéis, Restaurantes, Confeitarias e Cafés (AHRCC) os 420 mil hotéis de Buenos Aires já foram superados pelas 487 mil locações temporárias. Ademais, segundo a Agência de Turismo de Buenos Aires, 8% dos turistas internacionais se hospedam em apartamentos ou casas atualmente, o restante se hospeda em hotéis<sup>182</sup>.

Em 2018 era estimado que a Airbnb oferecia mais de 25 mil acomodações no país, sendo que metade delas seriam na cidade de Buenos Aires. Além disso, houve um aumento de 67% da oferta em apenas um ano, isso fez com que a plataforma se tornasse a principal inimiga dos hotéis tradicionais da cidade. O sistema hoteleiro argentino, da mesma forma que ocorre no Brasil, defende que estaria acontecendo uma concorrência desleal, tendo em vista que o aplicativo não era regulamentado e, conseqüentemente, não era inserido no sistema tributário, fazendo com que ele pudesse oferecer preços melhores aos hóspedes<sup>183</sup>.

Em março de 2018 a plataforma comunicou aos anfitriões argentinos que a partir daquele momento, nos termos da Resolução Geral 830/200 da Administração Federal das Receitas Públicas – AFIP, os bancos parceiros provedores de pagamento no país começariam a reter e remeter o imposto de renda nas operações em pesos. Sendo assim, é possível observar que quem estaria assumindo o encargo tributário não seria a plataforma, mas sim as pessoas que anunciam os seus imóveis nela. É importante ressaltar que a percentagem a ser retida pelos bancos

---

<sup>181</sup>**Ibid.**, p. 69.

<sup>182</sup>CLARÍN.COM CIUDADES. **En la Legislatura Regulan los alquileres a través de apps como Airbnb: qué requisitos deberán cumplir y a partir de cuándo:** Las propiedades deberán estar anotadas en un registro. Y sus dueños deberán informarle al consorcio y contratar un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.. [S. l.]: Clarín Ciudades, 28 nov. 2019. Disponível em: [https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir\\_0\\_e6A3MXr1.html](https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir_0_e6A3MXr1.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>183</sup>HOSTELTUR. **Argentina retiene hasta el 28% de sus ganancias a los anfitriones de Airbnb.** [S. l.]: Hosteltur Hoteles y Alojamientos, 13 mar. 2018. Disponível em: [https://www.hosteltur.com/127072\\_argentina-retiene-28-sus-ganancias-anfitriones-airbnb.html](https://www.hosteltur.com/127072_argentina-retiene-28-sus-ganancias-anfitriones-airbnb.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

dependerá da condição em que cada host se encontra, isto é, não será um valor fixo e o seu cálculo seria feito da seguinte forma: só haveriam retenções se o anfitrião atingir o teto anual previsto pela AFIP na sua respectiva categoria, isto é, quem não alcançar esse teto não terá nenhum bloqueio nos valores recebidos. Quando os valores transferidos pela Airbnb ultrapassarem 5 mil pesos os *hosts* conseguirão ver a retenção acontecer, além disso, ocorrerá uma retenção de 6% sobre o valor em excesso após mais 90 pesos. Nos casos em que o locador não estiver registrado no órgão arrecadador a retenção será de 28% sobre o valor recebido pela plataforma<sup>184</sup>.

Já no final de 2019 foi aprovada pelo Legislativo uma lei sobre a regulamentação do aluguel temporário, sendo definido como “o serviço de alojamento em unidades com destino residencial, total ou parcial, pelo período mínimo de uma noite e até três meses”. A norma criou o Cadastro de Imóveis de Locação Turística Temporária da Cidade, onde as propriedades que se enquadram nesse serviço devem se cadastrar no ano seguinte. O deputado Gonzalo Straface, elaborador da lei junto com a Secretaria Municipal de Turismo, resumiu o conteúdo da legislação da seguinte forma, em tradução livre<sup>185</sup>.

Os anfitriões, como são chamados os proprietários das unidades que estão em arrendamento temporário para turistas, devem aderir a este cadastro simples, totalmente digital e gratuito. A partir daí surgirá um número de identificação único, que aparecerá nas plataformas de aluguel e dará tranquilidade a quem aluga.

Entre as obrigações dos anfitriões está a de verificar os dados cadastrais e a identidade de todos os hóspedes, tal como o período de hospedagem de cada um deles. Além disso, devem informar ao consórcio de coproprietários que a propriedade será ocupada por turistas, sendo que o regulamento do consórcio não poderá proibir expressamente essa atividade. O imóvel deve possuir seguro de responsabilidade civil por danos causados a terceiros e uma cópia do certificado de inscrição no registro deve ficar exposta na entrada da construção. Em casos em que for cessada a oferta da propriedade como um aluguel temporário, a Autoridade de Turismo da Cidade deve ser notificada. Gonzalo Robredo, presidente do Conselho de Turismo de Buenos Aires, se manifestou sobre a regulamentação da plataforma da seguinte maneira, em tradução

---

<sup>184</sup>**Id.**

<sup>185</sup>CLARÍN.COM CIUDADES. **En la Legislatura Regulan los alquileres a través de apps como Airbnb: qué requisitos deberán cumplir y a partir de cuándo:** Las propiedades deberán estar anotadas en un registro. Y sus dueños deberán informarle al consorcio y contratar un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros.. [S. L.]: Clarín Ciudades, 28 nov. 2019. Disponível em: [https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir\\_0\\_e6A3MXr1.html](https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir_0_e6A3MXr1.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

livre<sup>186</sup>:

Estamos satisfeitos com esta lei que torna visível para o Estado uma atividade comercial que está crescendo em todo o mundo. Os proprietários agora têm regras claras, os turistas têm a garantia de que o serviço é regulado pela Câmara Municipal e os diferentes atores do setor têm informações sobre a atividade. Além disso, este novo regulamento é fruto de um amplo diálogo com todos os setores envolvidos.

Quando o projeto de lei foi apresentado pela primeira vez a Airbnb se pronunciou da seguinte maneira (em tradução livre): "Nossa empresa apoia regulamentos claros e fáceis de seguir que incentivam a competição justa e inclusiva e evitam criar novas barreiras de entrada para pessoas comuns que desejam oferecer suas casas e gerar renda extra"<sup>187</sup>. Portanto, é possível observar que a plataforma se mostrou favorável a regulamentação proposta, reforçando o caráter pacífico que disse que teria em relação aos governos latino americanos.

Em contrapartida, instituições chefiadas pelo Ministério Público da Defesa do Município, pelo Centro de Estudos Jurídicos e Sociais (CELS) e pela Associação Civil pela Igualdade e Justiça (ACIJ) emitiram um comunicado no qual afirmavam que essa regulamentação iria agravar a crise habitacional existente na cidade e que ela somente era favorável aos interesses das plataformas online de aluguel temporário, entre elas a Airbnb. As entidades alertaram que essa categoria de serviço faz com que ocorra uma diminuição dos imóveis destinados à locação permanente e, conseqüentemente, gera um aumento no preço dos aluguéis tradicionais, fato que ocorreu em diversas cidades do mundo<sup>188</sup>.

Apesar desse alerta, em dezembro de 2019 o governo argentino editou o decreto 99/2019 regulamentando questões tributárias da lei de emergência econômica, reduzindo o valor do imposto cobrado em relação aos serviços digitais, entre eles o Airbnb. Em relação aos demais casos estabelecidos pela Lei o imposto cobrado será de 30%, como para a aquisição de moeda estrangeira e compra de passagens, entretanto, em relação aos serviços de *streaming* o artigo 17 do decreto estabelece que o valor do imposto será de 8%<sup>189</sup>.

---

<sup>186</sup>**Id.**

<sup>187</sup>**Id.**

<sup>188</sup>**Id.**

<sup>189</sup>LA NACIÓN. **Argentina eleva imposto sobre bens pessoais no exterior e alivia taxas de Netflix, Spotify e Airbnb.** [S. 1.]: O GLOBO, 28 dez. 2019. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/argentina-eleva-imposto-sobre-bens-pessoais-no-exterior-alivia-taxas-de-netflix-spotify-airbnb-24162849#:~:text=No%20que%20se%20refere%20aos,passagens%20ou%20gastos%20no%20exterior.> Acesso em: 11 nov. 2020.

No site oficial da Airbnb só se fala sobre os impostos que devem ser pagos no país em relação aos “anfitriões de experiência”, sendo que estes se diferem dos tradicionais que anunciam seus imóveis na plataforma. Segundo a empresa “as experiências são uma oportunidade para qualquer pessoa compartilhar seus *hobbies*, habilidades ou conhecimentos com o mundo sem precisar anunciar um quarto extra”, elas são guiadas e desenvolvidas por moradores locais, indo além de passeios ou aulas típicas, pois fazem com que o hóspede mergulhe no mundo único de um anfitrião. Da mesma forma, os hóspedes não precisam reservar uma acomodação do Airbnb para reservar uma experiência, são coisas separadas<sup>190</sup>. Em relação a essa atividade, o *website* esclarece que deve ser pago o imposto sobre valor agregado (IVA), o sobre a receita bruta (IRB) e o de renda (IR), entretanto, deixa claro que é possível que a atividade esteja sujeita a outros impostos ou taxas adicionais<sup>191</sup>.

Já em relação ao uso da plataforma na Colômbia, é possível informar que se iniciou em 2011 e foi tomando força nos anos que se seguiram. Em 2016 as cidades colombianas que juntas totalizavam 67% do total da oferta do país no aplicativo eram: Bogotá (32%), Medellín (13%), Cartagena (12%), Santa Marta (6%) e Cali (4%)<sup>192</sup>. Além disso, fica evidente o impacto que a plataforma causou no setor hoteleiro do país, da mesma forma que aconteceu com diversos outros países, inclusive o Brasil. Segundo Ana María Cabrales Sentená, há uma redução de 0,0183% na taxa de ocupação hoteleira na Colômbia a cada aumento de 1% na oferta do Airbnb, isto é, quanto maior o fornecimento de anúncios pela plataforma, menor será a taxa de ocupação do setor hoteleiro. Portanto, embora o efeito mencionado não seja tão forte por enquanto, a concorrência gerada pelo Airbnb vem ganhando cada vez mais força com o passar do tempo, tendo em vista que a empresa consegue oferecer valores mais baixos e faz com que o hóspede consiga se sentir como um morador<sup>193</sup>. No ano de 2018 foi estimado que, em média, cerca de 12 mil turistas utilizavam a plataforma para se hospedar na Colômbia, isso demonstra o

---

<sup>190</sup>AIRBNB. **O que são as Experiências do Airbnb?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1581/o-que-s%C3%A3o-as-experi%C3%Aancias-do-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>191</sup>AIRBNB. **What kind of taxes do I need to pay as an experience host in Argentina?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2113/what-kind-of-taxes-do-i-need-to-pay-as-an-experience-host-in-argentina>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>192</sup>SENTENÁ, Ana María Cabrales. **Marco Empírico: Base de datos Airbnb en Colombia.** In: SENTENÁ, Ana María Cabrales. Efecto de la entrada de Airbnb sobre la Industria Hotelera en Colombia. Orientador: Leonardo García. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel) - Universidad de Los Andes, Bogotá, Colombia, 2016. p. 14. Disponível em: <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/15223/u728533.pdf?sequence=1>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>193</sup>**Ibid.**, p. 21.

crescimento de uma demanda por imóveis ofertados em aplicativos como o Airbnb<sup>194</sup>.

Em relação à regulamentação da plataforma no país, o presidente da Cotelco (Associação Hoteleira e Turística da Colômbia), Gustavo Toro, se pronunciou em 2017 da seguinte forma: “O Airbnb é um intermediário e, como tal, deve obedecer aos mesmos regulamentos das agências de viagens tradicionais ou online, e aos regulamentos dos hoteleiros tradicionais”<sup>195</sup>. Posto isto, fica claro que no país também existe a clássica discussão sobre como se daria a regulamentação do Airbnb, com o setor hoteleiro pressionando as autoridades locais para serem aplicadas as mesmas regras da hotelaria ao aplicativo.

Entretanto, no ano de 2018 ainda não se tinha uma legislação que regulamentasse a plataforma no país, essa omissão gera diversos impactos negativo, como uma possível sonegação de impostos dos anfitriões e a já mencionada concorrência desleal com o setor hoteleiro, visto que estes são regulamentados pelas normas colombianas e, conseqüentemente, pagam impostos. Sendo assim, Martha Patricia Corrales acredita ser necessária a elaboração de um regulamento que permita equilibrar as oportunidades e os riscos que o Airbnb pode trazer<sup>196</sup>. Segundo a autora, em tradução livre<sup>197</sup>:

Na Colômbia há uma tendência crescente de consumo e uso de aplicativos como o Airbnb, que não só está transformando o setor de turismo no país, mas também iniciando um grande volume de discussões sobre as conseqüências e efeitos gerados ao mercado, aos concorrentes tradicionais, ao campo jurídico, a economia colombiana vista desde uma perspectiva macroeconômica e aos desafios e demandas que esta forma de economia colaborativa origina.

Uma das promessas do atual presidente da Colômbia, Iván Duque Márquez, enquanto

<sup>194</sup>CORRALES, Martha Patricia. **CONTEXTUALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA REGULADORIO: Airbnb: ¿Cómo Funciona y cómo opera en Colombia?**. In: CORRALES, MARTHA PATRICIA. **¿HAY CAMA PARA TANTA GENTE?**. un análisis sobre la regulación de Airbnb en Colombia. Orientador: CARLOS ANDRÉS URIBE PIEDRAHITA. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) - Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia, 2018. p. 13. Disponível em: <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/36479>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>195</sup>LYONNET, Javier. **Alquiler turístico informal: la sombra negra**. [S. l.]: Hosteltur Hoteles y Alojamientos, 5 nov. 2017. Disponível em: [https://www.hosteltur.com/lat/115580\\_alquiler-turistico-informal-sombra-negra.html](https://www.hosteltur.com/lat/115580_alquiler-turistico-informal-sombra-negra.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>196</sup>CORRALES, Martha Patricia. **CONTEXTUALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA REGULADORIO: Airbnb: ¿Cómo Funciona y cómo opera en Colombia?**. In: CORRALES, MARTHA PATRICIA. **¿HAY CAMA PARA TANTA GENTE?**: un análisis sobre la regulación de Airbnb en Colombia. Orientador: CARLOS ANDRÉS URIBE PIEDRAHITA. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Direito) - Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, Colombia, 2018. p. 8. Disponível em: <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/36479>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>197</sup>**Ibid.**, p. 13.

ainda era candidato foi que plataformas como a Airbnb iriam pagar suas dívidas fiscais. Sendo assim, no início de 2020, o governo colombiano fez um acordo com a empresa para esta começar a pagar impostos e, assim, poder continuar prestando os seus serviços no país<sup>198</sup>. Com isso, podemos observar que tanto o presidente quanto a plataforma estão cumprindo com suas promessas, tendo em vista que a Airbnb anunciou que iria ser mais flexível com os governos da América Latina, em uma tentativa de expandir os seus serviços por esses países de forma pacífica.

Por meio desse pacto, o aplicativo concordou em pagar o imposto sobre valor agregado, demonstrando que muito possivelmente precisará ser registrado no regime fiscal do país. Além disso, a empresa deixou clara a sua intenção de desenvolver um turismo formal, sustentável, inclusivo e de qualidade na Colômbia, trabalhando sempre junto ao governo colombiano<sup>199</sup>. Sobre o assunto o vice-ministro do turismo, Julián Guerrero, disse<sup>200</sup>:

Estamos muito felizes com este feito. Plataformas digitais como o Airbnb são bem-vindas como ferramentas de promoção do turismo nacional e da comercialização de produtos e serviços associados a viagens, desde que cumpram com as regulamentações do país e garante o exercício de uma concorrência saudável e justa em toda a cadeia de valor do setor.

Da mesma forma o diretor da Direção Nacional de Impostos e Aduaneiras (Dian), José Andrés Romero, se pronunciou<sup>201</sup>:

Por isso ressaltamos que as plataformas tecnológicas que prestam serviços na Colômbia pagam o Imposto sobre Vendas (IVA). Continuamos avançando para que, além disso, cumpram todas as obrigações tributárias correspondentes, buscando o equilíbrio de todos. Mostra que as plataformas digitais estão apostando no país e em uma Colômbia mais honesta.

Entretanto, para a Cotelco a realização desse acordo não é suficiente, tendo em vista que, segundo a associação, plataformas como a Airbnb teriam causado um prejuízo de 24 milhões de dólares nos últimos três anos. A organização requer que os anfitriões estejam inscritos no

---

<sup>198</sup>LÓPEZ, Mariana. **Airbnb to pay taxes in Colombia, but hoteliers demand more**. [S. l.]: Contxto, 28 fev. 2020. Disponível em: <https://contxto.com/en/colombia/airbnb-pay-taxes-colombia-hoteliers/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>199</sup>OLAYA, Martha. **Airbnb comenzará a pagar IVA como primer paso para su formalización**: El Ministerio de Comercio trabaja de la mano con otras entidades para regular las plataformas turísticas. [S. l.]: RCN Rádio, 20 fev. 2020. Disponível em: <https://www.rcnradio.com/economia/airbnb-comenzara-pagar-iva-como-primer-paso-para-su-formalizacion>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>200</sup>Id.

<sup>201</sup>Id.

Cadastro Nacional de Turismo, da mesma forma que acontece com os hotéis. Um argumento utilizado para sustentar esse requerimento é que isso ajudaria a combater a exploração infantil, visto que os anfitriões passariam a ter que revelar as autoridades quem são as pessoas que estão alugando os seus imóveis e também fiscalizar se os menores de idade estariam acompanhados pelos seus pais ou seus responsáveis legais<sup>202</sup>.

Mariana López concorda que o atual modelo do Airbnb faz com que os imóveis nele registrados sejam propensos a serem utilizados para o cometimento de diversos crimes hediondos, entre eles o tráfico de pessoas<sup>203</sup>. É importante ressaltar que isso não está somente no imaginário, já tiveram diversos casos sobre tráfico de pessoas/sexual que utilizavam propriedades anunciadas no aplicativo, um exemplo que pode ser citado é o de um homem de 29 anos, chamado Christopher James Williams, preso por tráfico de pessoas. Diversas testemunhas afirmaram que viram diversas mulheres entrando e saindo do espaço alugado pelo homem através do Airbnb no início de dezembro de 2019<sup>204</sup>. Posto isto, em 2020, o Airbnb começou a expandir o seu compromisso de lutar contra esse crime, se aliando a organização Polaris. Esse novo plano de atuação é uma expansão do que começou no ano de 2018 e traz as seguintes novidades: treinamento presencial com o anfitrião, de *host* virtual e da própria equipe do Airbnb<sup>205</sup>.

Ademais, além do registro no Cadastro Nacional de Turismo, o Cotelco também quer exigir que os anfitriões cumpram outros processos burocráticos, como fazer com que um *host* que more em um complexo de apartamentos (exemplo: um prédio) tenha que obter a autorização de seus vizinhos para poder anunciar a sua propriedade no Airbnb. Outrossim, os proprietários deveriam informar ao governo quando hospedarem turistas de outros países, da mesma forma que os hotéis precisam fazer<sup>206</sup>.

---

<sup>202</sup>LÓPEZ, Mariana. **Airbnb to pay taxes in Colombia, but hoteliers demand more**. [S. l.]: Contxto, 28 fev. 2020. Disponível em: <https://contxto.com/en/colombia/airbnb-pay-taxes-colombia-hoteliers/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>203</sup>**Id.**

<sup>204</sup>WEAVER, Jennifer. **29-year-old man charged with human trafficking after underage girl found in Utah Airbnb**. [S. l.]: Kutv, 24 jan. 2020. Disponível em: <https://kutv.com/news/local/29-year-old-man-charged-with-human-trafficking-after-underage-girl-is-found-in-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

<sup>205</sup>OLIVER, David. **Exclusive: Airbnb expands pledge to fight human trafficking amid hospitality industry struggles**. [S. l.]: USA TODAY, 20 fev. 2020. Disponível em: <https://www.usatoday.com/story/travel/hotels/2020/02/20/airbnb-human-trafficking-polaris-partnership-amid-industry-lawsuits/4806104002/>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>206</sup>LÓPEZ, Mariana. **Airbnb to pay taxes in Colombia, but hoteliers demand more**. [S. l.]: Contxto, 28 fev. 2020. Disponível em: <https://contxto.com/en/colombia/airbnb-pay-taxes-colombia-hoteliers/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

Por fim, a única informação encontrada no site oficial da plataforma sobre a regulamentação do Airbnb na Colômbia é em relação ao Imposto Sobre o Valor Agregado (IVA), já mencionado anteriormente quando falamos sobre o acordo realizado entre o aplicativo e o governo colombiano. Este imposto é cobrado pela própria plataforma e é calculada sobre as taxas de serviço para clientes de diversas partes do mundo, entre eles a Colômbia, o Chile, México e Uruguai<sup>207</sup>.

No entanto, em 2018, no Chile o que se tinha era o objetivo de criar um imposto aplicado aos serviços online que substituísse o IVA, e se isso de fato ocorresse seria uma grande diferenciação do que estava acontecendo em países como a Argentina e a Colômbia. O gerente sênior da divisão de tributação internacional da Deloitte no Chile, Javier Cortés, usou como justificativa que dessa forma as empresas estrangeiras não precisariam possuir escritórios em território chileno.

No país se tinha a meta de estabelecer um equilíbrio entre os serviços online e as empresas tradicionais, e para isso foi anunciada a pretensão de se começar a cobrar um novo imposto de 10%, que seria aplicado nas operações de pagamentos realizadas através de bancos (seria sobre a transação), em relação a empresas como Netflix, Spotify e Airbnb. O governo chileno informou que poderiam ser arrecadados mais de 250 milhões de dólares com essa nova tributação, entretanto o projeto de lei ainda poderia ser modificado durante a tramitação no Congresso<sup>208</sup>.

Apesar disso, após a reforma tributária promulgada pelo presidente Sebastián Piñera no início de 2020 ficou estabelecido que empresas digitais, como a Airbnb, devem começar a pagar, a partir de 1º de junho de 2020, o IVA no valor de 19%. Antes disso essas empresas não pagavam impostos no país por não possuírem um estabelecimento físico no Chile, porém para determinar que a plataforma de fato está operando no país é preciso identificar a mesma através de mecanismos de geolocalização ou até mesmo por meio do seu endereço IP. Ademais, será

---

<sup>207</sup>AIRBNB. O que é o IVA e como se aplica a mim?.[S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.pt/help/article/436/o-que-%C3%A9-o-iva-e-como-se-aplica-a-mim>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>208</sup>BLOOMBERG NEWS. **Chile pretende cobrar impostos de Netflix, Airbnb e Spotify**: Objetivo equilibrar a disputa entre serviços on-line e empresas tradicionais. [S. l.]: O GLOBO, 2 out. 2018. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/chile-pretende-cobrar-impostos-de-netflix-airbnb-spotify-23018459>. Acesso em: 12 nov. 2020.

possível verificar se a conta bancária (ou cartão de crédito) do usuário é registrado ou emitido pelo Chile<sup>209</sup>.

Como de praxe, a seguir será apresentada uma tabela comparativa em relação à regulamentação dada pelos países acima mencionados.

*Tabela 4. Regulação do Airbnb no México, Argentina e Colômbia*

País	México	Argentina	Colômbia
Regulação	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposto</li> <li>• Protocolo de colaboração</li> <li>• Taxa de hospedagem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resolução Geral 830/200</li> <li>• Lei de regulamentação do aluguel temporário</li> <li>• Decreto 99/2019</li> <li>• Seguro de responsabilidade civil</li> <li>• Impostos</li> <li>• Taxas adicionais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Registro</li> <li>• Imposto (IVA)</li> </ul>

210

### 2.3 Direito à moradia

O direito à moradia foi reconhecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos em 1948 como um pressuposto para a dignidade da pessoa humana, sendo positivado no ordenamento jurídico brasileiro através da Emenda Constitucional nº 26 de 2000<sup>211</sup> que alterou o artigo 6º, caput da Constituição Federal de 1988<sup>212</sup> o incluindo como um direito social. Sendo assim, pode-se dizer que ele também se encontra no rol de direitos fundamentais, possuindo

<sup>209</sup>UOL. **Chile promulga lei que cobra imposto de empresas como Netflix e Spotify**. [S. l.]: UOL, 25 fev. 2020. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/afp/2020/02/25/chile-promulga-lei-que-cobra-imposto-de-empresas-como-netflix-e-spotify.htm#:~:text=O%20imposto%20sobre%20valor%20agregado,condi%20C3%A7%C3%B5es%20com%20as%20empresas%20chilenas>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>210</sup>Fonte: Airbnb. Elaboração própria, 2021.

<sup>211</sup>BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. [S. l.], 15 fev. 2000. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm#:~:text=EMENDA%20CONSTITUCIONAL%20N%C2%BA%2026%20DE,6o%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal.&text=%22%20\(NR\)-,Art.,na%20data%20de%20sua%20publica%C3%A7%C3%A3o](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm#:~:text=EMENDA%20CONSTITUCIONAL%20N%C2%BA%2026%20DE,6o%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal.&text=%22%20(NR)-,Art.,na%20data%20de%20sua%20publica%C3%A7%C3%A3o). Acesso em: 22 nov. 2020.

<sup>212</sup>BRASIL. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**. Brasília: [s. n.], 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 21 nov. 2020.

aplicação imediata. Além disso, segundo Ilana Rafaela<sup>213</sup>:

O direito à moradia não se restringe a ter um espaço para morar, uma vez que abrange também ter segurança de posse, custo acessível, habitualidade, disponibilidade de serviços, infraestrutura, equipamentos públicos, adequação cultural, localização adequada e não discriminação e priorização de grupos vulneráveis, conforme se aduz do documento das Nações Unidas.

Letícia Osório reforça essa ideia afirmando que todas as pessoas têm o direito de viver em um lugar adequado, isto é, todos devem ter acesso a uma moradia segura, confortável, localizada em um ambiente saudável e que promova a qualidade de vida dos moradores e da comunidade local<sup>214</sup>. Posto isto, fica claro que o direito a moradia vai muito além de a pessoa ter uma residência física para morar, dado que engloba todas as outras questões mencionadas anteriormente pelas duas autoras, estando intimamente ligado a outros direitos fundamentais, como o de uma existência digna.

É importante ressaltar que não é somente no Brasil que se tem uma preocupação com esse direito, fato comprovado pela grande extensão de pactos internacionais existentes sobre o assunto. Exemplos que podem ser citados de tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário e que tratam sobre o direito à moradia, à terra e à propriedade são a Convenção Americana de Direitos Humanos de 1969 e o Pacto Internacional de Direitos Sociais, Econômicos e Culturais de 1966<sup>215</sup>. Sendo assim, pode-se concluir que esse é um direito que possui extrema relevância não só no nosso país, mas também no mundo inteiro, logo, os possíveis impactos gerados pela ampliação e surgimento do Airbnb sobre ele ganham repercussão, sendo discutidos por diversos autores.

Tendo como base tudo aquilo que já foi falado nos capítulos antecedentes, é impossível

---

<sup>213</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 39. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>214</sup>OSÓRIO, Letícia. **DIREITO À MORADIA NO BRASIL**. Relatório Nacional do Projeto de Relatores Nacionais do DhESC, São Paulo, p. 1, 3 nov. 2003. Disponível em: <http://www.fna.org.br/2004/09/09/direito-a-moradia-no-brasil/>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>215</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 39. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

negar que o modelo de negócio da Airbnb gerou diversos impactos nas cidades onde a plataforma se estabeleceu, dentre eles se encontra os impactos gerados em relação ao direito a moradia, sendo este um dos mais comentados e ressaltados. A ampliação da utilização do aplicativo fez com que ocorresse um aumento no valor dos aluguéis e houvesse um “saturamento de turistas” em algumas cidades ao redor do globo, principalmente nas europeias, fato que já foi brevemente exposto no capítulo anterior.

Sobre o assunto, Bianca Tavorari acredita que a Airbnb contribui para o aumento das desigualdades urbanas produzindo um impacto direto no direito à moradia. A autora traz como exemplo o que ocorreu na cidade de Nova York, onde somente três bairros eram responsáveis por um terço de todas as hospedagens realizadas através do aplicativo, estando eles bem localizados, em Manhattan, e possuindo uma ampla estrutura de serviços e transporte, além de estarem em processo de gentrificação ou até mesmo já gentrificados.

Após a apresentação desse fato, Tavorari explica que isso gera um aumento considerável no valor dos aluguéis, visto que os turistas tendem a pagar mais para se hospedarem em bairros bem localizados. Como consequência, diversos moradores acabam sendo expulsos de suas próprias casas por não conseguirem arcar com os novos valores exigidos pelos locadores. Além disso, em alguns casos os proprietários dos imóveis chegam a despejar os locatários com o intuito de começar a anunciar o seu espaço na Airbnb, tendo em vista que para eles esse seria um negócio mais vantajoso do que a locação por longa temporada, já que os contratos tradicionais de aluguel tendem a proteger os locatários por alguns anos e trazem regras específicas sobre a rescisão e o despejo, sem contar que anunciar o imóvel na plataforma garantiria um lucro maior<sup>216</sup>.

Posto isto, fica claro que a Airbnb acaba sendo responsável por um considerável aumento do número de rescisões contratuais, fazendo com que haja uma diminuição da quantidade de imóveis disponíveis para o aluguel de longa duração. Segundo Jenucy Brasileiro e Renata Lima, em cidades turísticas se tem uma diminuição do estoque de unidades habitacionais disponíveis para o aluguel de longa temporada e um aumento nos seus preços como uma consequência do

---

<sup>216</sup>TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO.** In: ZANATTA, RAFAEL A. F. et al. **Economias do Compartilhamento e o Direito.** [S. l.]: Juruá Editora, p. 265-266, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020

uso intenso da plataforma, sendo assim esclarecem que “quem visita a cidade tem opções de sobra para considerar na hora de procurar um abrigo, mas quem procura moradia enfrenta um mercado cada vez mais restrito”<sup>217</sup>. Nesse sentido, Bianca Tavolari esclarece a possibilidade de ocorrência de graves violações ao direito à moradia<sup>218</sup>:

Se o estoque de unidades para locação diminuir consideravelmente e os preços aumentarem, principalmente nos bairros bem localizados, a população mais pobre é obrigada a morar cada vez mais longe, tanto do trabalho quanto de espaços públicos e equipamentos de lazer. Além disso, se o aluguel de longo prazo se tornar residual em bairros centrais, o único meio de acesso à moradia nesses lugares passa a ser a aquisição de propriedade, o que restringe cada vez mais a permanência em certas áreas da cidade às parcelas mais ricas da população.

Igor Felix de Souza Mello defende ser possível observar uma concentração de renda na utilização da Airbnb, dado que é uma plataforma que permite o aluguel de curto prazo para locais que não estão sendo utilizados, seja um quarto na própria casa da pessoa ou um imóvel “extra”. Portanto, o autor acredita que só do indivíduo ter esse espaço de sobra para anunciar no aplicativo já seria um privilégio quando comparado com a realidade de outras pessoas. Portanto, os anfitriões já seriam privilegiados por esse fato e quando conseguissem ganhar mais dinheiro em cima disso se teria um aumento nas desigualdades sociais<sup>219</sup>. Além disso, defende que o que aconteceu em Nova York pode vir a ocorrer em qualquer cidade do mundo, argumentando que:

Ao perceberem a oportunidade oferecida pelo Airbnb, pelo preço favorável e pela alta demanda por alugueis demonstrada com sua chegada, algumas pessoas começaram a comprar imóveis mais baratos para oferecê-los em locações de curto prazo através da plataforma, às vezes ilegalmente, o que afeta a oferta de moradias e ainda aumenta os preços das habitações para rendas mais baixas.

Sendo assim, é preciso ressaltar que esse fenômeno não é restrito à cidade de Nova York,

<sup>217</sup>BRASILEIRO, Jenicy Espíndula; DE LIMA, Renata Reis. **ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA ATIVIDADE DA PLATAFORMA DO AIRBNB NO BRASIL**. *Novos Direitos: REVISTA ACADÊMICA DO INSTITUTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS*, [s. l.], v. 4, n. 2, p. 115, jul. 2017. Disponível em: <http://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>218</sup>TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO**. In: ZANATTA, RAFAEL A. F. *et al. Economias do Compartilhamento e o Direito*. [S. l.]: Juruá Editora, p. 265-266, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020

<sup>219</sup>MELLO, Igor Felix de Souza. O FENÔMENO AIRBNB: Airbnb no Mundo. In: MELLO, Igor Felix de Souza. **ECONOMIA COMPARTILHADA: A EXPERIÊNCIA E O IMPACTO DO AIRBNB**. Orientador: Dalia Maimon Schiray. 2018. Monografia (Bacharelado em Economia) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – Instituto de Economia, Rio de Janeiro, 2018. f. 44. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/9218>. Acesso em: 10 nov. 2020

visto que pode acontecer em qualquer outra parte do mundo. Um exemplo é o que ocorreu na cidade de São Francisco, onde um relatório publicado em maio de 2015 do Departamento de Análise Orçamentária e Legislativa mostra semelhanças com o que está acontecendo na Big Apple<sup>220</sup>. Corroborando esse pensamento, Bruno Ribeiro traz estudos, mencionados por Cannon e Chung em 2015, sobre as possíveis externalidades negativas provocadas pelo Airbnb em regiões onde se tem uma elevada procura tanto para habitações destinadas a turistas quanto para habitações regulares, sendo as cidades americanas anteriormente mencionadas trazidas como exemplos. Com a análise dessas externalidades foi identificada uma diminuição da oferta de aluguéis de longo prazo nos bairros mais valorizados por conta da migração dos mesmos para a locação por curtos períodos através da Airbnb. Em decorrência disso, houve um aumento absurdo no preço dos aluguéis de longo prazo e, conseqüentemente, dificultou e, em alguns casos, até mesmo impossibilitou o usufruto do direito de moradia nessas localidades<sup>221</sup>.

Outrossim, Camila Gabriel Gurgel também traz como efeitos negativos da locação oferecida pelo Airbnb o aumento dos aluguéis destinados aos moradores locais por conta da diminuição da oferta dos mesmos. Além disso, inclui nessa categoria os incômodos causados aos vizinhos, caso, por exemplo, a residência esteja dentro de um condomínio ou prédio, devido à alta rotatividade de pessoas entrando e saindo da propriedade, tendo em vista que muitos não desejam compartilhar o acesso a instalações comuns com desconhecidos e também não querem ver os seus edifícios sendo transformados em hotéis. Outras reclamações que podem ser citadas são em relação aos barulhos causados pelos hóspedes, aos turistas antissociais e aos proprietários exploradores<sup>222</sup>. Segundo Camilla Jorge, os turistas podem acabar provocando

<sup>220</sup>TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO**. In: ZANATTA, RAFAEL A. F. *et al.* **Economias do Compartilhamento e o Direito**. [S. l.]: Juruá Editora, p. 267, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020

<sup>221</sup>RIBEIRO, Bruno Santos. **PRINCÍPIOS PARA INTERVENÇÃO REGULATÓRIA NA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO: A TEORIA DE REGULAÇÃO RESPONSIVA: Por que regular a economia do compartilhamento?** In: RIBEIRO, BRUNO SANTOS. **PRINCÍPIOS E DESAFIOS PARA REGULAÇÃO DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO, COM SUBSTRATO DA TEORIA RESPONSIVA E ENFOQUE NA ATUAÇÃO DO APLICATIVO UBER**. Orientador: Márcio Nunes Iorio Aranha Oliveira. 2016. Monografia (Bacharel em Direito) - UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB, Brasília, 2016. f. 20. Disponível em: <https://www.bdm.unb.br/handle/10483/14214>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>222</sup>GURGEL, CAMILA GABRIEL. **INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB**. In: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 57-58. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

incômodos nos moradores, tendo em vista que, por estarem de férias, acabam fazendo mais barulho que o normal e, por serem visitantes, estão acostumados com hábitos e horários diferentes dos da comunidade local<sup>223</sup>.

Ademais, é possível observar a mesma coisa acontecendo também fora dos Estados Unidos, podendo ser citada como exemplo a já mencionada cidade de Barcelona, onde houveram diversos protestos dos moradores locais contra o turismo na região. Segundo os barceloneses estaria ocorrendo um aumento nos valores dos aluguéis da cidade, fazendo com que muitos moradores não consigam mais arcar com os novos preços e acabem tendo que se mudar para outras regiões da cidade, sem contar nos aumentos dos despejos ocasionados pela vontade dos locadores em passar a ofertar os seus imóveis na plataforma da Airbnb<sup>224</sup>.

Em resposta a essas alegações a Airbnb argumenta que a plataforma contribui para tornar a habitação mais acessível, e não para expulsar os moradores locais de suas casas. Sobre isso se pronunciou no seguinte sentido<sup>225</sup>:

A plataforma cria oportunidade econômica. O típico anfitrião de classe média nos Estados Unidos consegue receber o equivalente a um aumento anual de 14% em seus rendimentos apenas compartilhando a casa em que vive, num momento em que a desigualdade econômica é um grande desafio.

Portanto, o principal argumento é que o aplicativo serviria como um meio dos anfitriões obterem uma renda extra ao final do mês e isso os ajudaria com as suas despesas, inclusive com o pagamento do aluguel. Além disso, caso a pessoa esteja desempregada o dinheiro adquirido com o compartilhamento de sua moradia com turistas poderia ser a sua única fonte de renda, logo, o dinheiro recebido através da plataforma estaria sendo destinado ao sustento do locador. Se o proprietário não pudesse fazer isso, muito possivelmente precisaria sair de sua casa por não conseguir pagar o aluguel.

<sup>223</sup>JORGE, Camilla Ginesi. **Impactos negativos dos sites de Epecc: Gentrificação**. In: JORGE, Camilla Ginesi. Economia partilhada e consumo colaborativo com quem? Como a presença do Airbnb afeta os preços dos imóveis residenciais em Lisboa e no Rio de Janeiro. Orientador: Rita Martins de Sousa. 2017. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Economia Internacional e Estudos Europeus) - Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal, 2017. p. 9. Disponível em: <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/14605>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>224</sup>BURGEN, Stephen. **Barcelona contra o turismo**. [S. l.]: Carta Capital, 2 fev. 2017. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/mundo/barcelona-contra-o-turismo/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

<sup>225</sup>TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO**. In: ZANATTA, RAFAEL A. F. et al. **Economias do Compartilhamento e o Direito**. [S. l.]: Juruá Editora, p. 267, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020

Outrossim, Bruno Ribeiro menciona um artigo publicado em 2015 de Juliet Schor que estudava o que motivava as pessoas a começarem a usar plataformas da economia de compartilhamento, tal como a Airbnb. Segundo a pesquisa, a principal motivação seria a possibilidade de arrecadar um dinheiro extra, sendo que em alguns casos os anfitriões conseguiam usufruir de remunerações de pelo menos o dobro do salário mínimo americano. Sendo assim, fica claro que os anfitriões possuem uma alta possibilidade de obter lucros significativos com a plataforma, de acordo com Bruno Ribeiro<sup>226</sup>:

É muito comum estudantes com altas dívidas de bolsa de estudos usarem a remuneração adquirida na plataforma para amortizarem os empréstimos. Outros utilizam a remuneração dos aluguéis de curto prazo para conseguir pagar os próprios aluguéis elevados de seus imóveis em bairros valorizados, praticando uma espécie de sublocação.

Para Bianca Tavorari, o fato do dinheiro arrecadado através do Airbnb ajudar a pagar as contas e auxiliar na possibilidade de permanência na residência explica o porquê de a plataforma ser arduamente defendida pelos anfitriões em diversos locais ao redor do mundo. Entretanto, é preciso ressaltar que não são todas as pessoas que conseguem algum dinheiro extra usando a plataforma, tendo em vista que propriedades localizadas na periferia ou nos subúrbios normalmente não são tão atrativas para os turistas. Nas palavras da autora: “a configuração do espaço urbano é decisiva para os lucros e as desigualdades centro-periferia tendem a ser aprofundadas”. Ademais, Tavorari ainda menciona um estudo empírico realizado em Londres que comprova a relação entre a oferta de imóveis na plataforma e a distância dos mesmos do centro histórico da cidade. No estudo ficou demonstrado que propriedades mais afastadas tendem a ser menos alugadas ou então não são alugadas, além de expor uma diferença social entre os que ofertam a propriedade inteira e os que anunciam somente um quarto. As residências completas tendem a ser ofertadas em lugares com uma alta valorização imobiliária<sup>227</sup>.

---

<sup>226</sup>RIBEIRO, Bruno Santos. **PRINCÍPIOS PARA INTERVENÇÃO REGULATÓRIA NA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO: A TEORIA DE REGULAÇÃO RESPONSIVA: Por que regular a economia do compartilhamento?** In: RIBEIRO, BRUNO SANTOS. **PRINCÍPIOS E DESAFIOS PARA REGULAÇÃO DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO, COM SUBSTRATO DA TEORIA RESPONSIVA E ENFOQUE NA ATUAÇÃO DO APLICATIVO UBER.** Orientador: Márcio Nunes Iorio Aranha Oliveira. 2016. Monografia (Bacharel em Direito) - UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB, Brasília, 2016. f. 14. Disponível em: <https://www.bdm.unb.br/handle/10483/14214>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>227</sup>TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO.** In: ZANATTA, RAFAEL A. F. *et al.* **Economias do Compartilhamento e o Direito.** [S. l.]: Juruá Editora, p. 267, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020

Por todo o exposto, fica claro que o serviço prestado pela Airbnb gera benefícios tanto ao hóspede quanto ao anfitrião, no entanto, é inegável o prejuízo causado ao setor imobiliário. Segundo Camila Oliveira, a ausência de tributação e o crescimento da utilização da plataforma, fazendo com que os locadores deixem de se sentir atraídos em ofertar seus imóveis para a comunidade local e passem a querer anunciar os mesmos no aplicativo, dá início a um processo de gentrificação nas cidades<sup>228</sup>. Ilana Rafaela conceitua a gentrificação da seguinte forma<sup>229</sup>:

A gentrificação consiste num fenômeno em que uma área passa por um processo de valorização urbana, seguida pelo aumento dos custos de serviços e bens, afetando a população menos abastada do local. Desse modo, a permanência desses moradores no local é prejudicada, visto que a renda deles passa a ser insuficiente para se manter nas suas casas. Verifica-se, então, a mudança do perfil residencial e cultural caracterizado pela troca de um grupo por outro de maior poder aquisitivo.

Sendo assim, pode-se dizer que a Airbnb contribui para a ocorrência de um processo de gentrificação nas cidades, já que contribui com o aumento expressivo dos aluguéis de longa temporada, fazendo com que muitos moradores precisem se mudar para outras regiões por não conseguirem arcar com essa elevação dos preços. Sobre o assunto Ilana Rafaela menciona autores como Malhotra e Van Alstyne que acreditam que apesar de a plataforma ser benéfica aos anfitriões ela pode trazer malefícios aos moradores mais pobres da localidade, visto que estes podem ser obrigados a ir morar em locais mais afastados em busca de preços mais razoáveis. Os autores reforçam que essa situação ocorreria pelo fato de que faltariam ofertas de imóveis para locação de longa temporada, fazendo com que os preços aumentassem e se tornassem menos acessíveis aos moradores, já que os turistas estariam dispostos a pagar mais caro pela sua estadia do que os residentes<sup>230</sup>.

Segundo a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), é possível que ocorra uma dependência excessiva do dinheiro adquirido com o turismo, gerando impactos econômicos na cidade. Nas cidades turísticas normalmente se tem uma sazonalidade,

<sup>228</sup>OLIVEIRA, Camila. **A regulamentação do Airbnb no Brasil e em outro países**. [S. l.]: Consultor Jurídico, 4 mar. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>229</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA**. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 41. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>230</sup>*Ibid.*, p. 42.

isto é, em alguns períodos do ano o local fica mais lotado do que em outros, isso faz com que as cidades fiquem particularmente mais vulneráveis e expostas ao estresse econômico nos momentos de pico do turismo. Ademais, o local fica mais exposto a eventos inesperados, como, por exemplo, surtos de doenças ou eventos terroristas, além de se ter uma maior pressão por empregos em determinados setores em momentos de picos (podendo se ter ofertas de empregos temporários), tudo isso faz com que a população local seja diretamente afetada<sup>231</sup>.

Pode-se argumentar que a Airbnb ajudaria a espalhar os impactos acima citados pela região, visto que fornece uma capacidade de hospedagem extra nesses períodos de superlotação e os imóveis disponíveis não são localizados somente nos centros, entretanto a OCDE ressalta que o crescimento exponencial da plataforma contribui para uma perturbação do mercado imobiliário em diversas cidades. Conforme a Organização (em tradução livre): “os impactos incluem preços imobiliários inflacionados, competição injusta para fornecedores de acomodação licenciados e gentrificação de pontos turísticos e áreas centrais da cidade, às vezes a ponto de expulsar os moradores da área”<sup>232</sup>.

Portanto, o mercado imobiliário externou um descontentamento com a expansão do Airbnb, visto que alugar a curto prazo se tornou mais vantajoso do que locar por longa temporada e, conseqüentemente, gerou um problema de habitação na cidade. O residente que busca por moradia, isto é, por um aluguel a longo prazo, acaba enfrentando um mercado muito mais restrito do que o turista, já que este último terá diversas opções de escolha. Além disso, segundo Jonathan Vita, a plataforma praticamente substituiu o serviço antes prestado pela classe de profissionais corretores de imóveis, os deixando ameaçados ao ponto de alguns chegarem a aderir ao aplicativo como uma alternativa de expansão do próprio negócio no setor imobiliário. Esses profissionais são contratados para administrar diversos imóveis na plataforma, passando a ser conhecidos como “corretores do Airbnb”<sup>233</sup>. Ademais, o autor ainda faz a seguinte citação em relação a FOHB<sup>234</sup>:

---

<sup>231</sup>OECD (2020), *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, OECD Publishing, Paris, p. 93. Disponível em: <https://doi.org/10.1787/6b47b985-en>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>232</sup>**Id.**

<sup>233</sup>PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. **Desafios regulatórios do Caso Airbnb**: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo | Regulatory challenges of the Airbnb case: The State intervention in the sharing economy model. *Revista Justiça do Direito*, 32. 203-230. 10.5335/rjd.v32i1.7855, p. 219-220, maio 2018. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/325201464\\_Desafios\\_regulatorios\\_do\\_Caso\\_Airbnb\\_a\\_intervencao\\_do\\_Estado\\_no\\_modelo\\_economico\\_colaborativo\\_Regulatory\\_challenges\\_of\\_the\\_Airbnb\\_case\\_The\\_State\\_intervention\\_in\\_the\\_sharing\\_economy\\_model](https://www.researchgate.net/publication/325201464_Desafios_regulatorios_do_Caso_Airbnb_a_intervencao_do_Estado_no_modelo_economico_colaborativo_Regulatory_challenges_of_the_Airbnb_case_The_State_intervention_in_the_sharing_economy_model). Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>234</sup>**Ibid.**, p. 220.

A profissionalização dos anfitriões também vem gerando críticas à empresa. Cresce o número de anúncios provenientes de anunciantes profissionais, anfitriões que não são os proprietários dos imóveis, mas sim espécies de “agentes” que possuem vários anúncios de imóveis de terceiros listados. Essa intermediação de hospedagem evidencia uma necessidade de regulamentação não apenas dessa oferta, mas também dos novos players que emergem a partir dela – como esses agenciadores.

Um dado que comprova essa alegação é citado por Ilana Rafaela em relação à cidade de Nova York, a autora informa que, apesar do Airbnb divulgar números que indicam que a maioria dos anfitriões possuem apenas um imóvel anunciado na plataforma, os 4% que anunciam três ou mais espaços inteiros na plataforma são responsáveis por 24% do lucro obtido entre os que disponibilizam toda a área de suas propriedades<sup>235</sup>.

Além disso, como visto anteriormente, a ampliação do uso da plataforma faz com que ocorra em alguns lugares um acréscimo no número de turistas, gerando o “saturamento turístico”, muito comum em países europeus. Esse aumento da demanda por visitação gera impactos socioculturais, como uma superlotação e um congestionamento nas atrações turísticas, nos transportes públicos e nos espaços públicos, fazendo com que as atividades do dia a dia dos residentes sejam prejudicadas, sendo em alguns casos até impedidas. Outro impacto negativo é a pressão sobre os serviços e infraestruturas existentes nas cidades, tendo em vista que os mesmos foram criados para atender a uma certa quantidade de pessoas e, com a saturação de turistas, passa a ter que servir a um número muito maior, fazendo com que tanto a experiência do visitante quanto a dos moradores seja prejudicada.

Ademais, não são só os imóveis localizados nos pontos turísticos que podem ser anunciados na plataforma, fazendo com que ocorra uma disseminação de turistas para além das “zonas tradicionais” de turismo, logo, viajantes passam a conseguir se hospedar em bairros que antes eram unicamente residenciais. Sendo assim, é possível que ocorra uma alienação das comunidades locais, causada pelo aumento da poluição sonora, do tráfego de veículos e de pedestres, sem contar no comportamento inadequado de alguns turistas, tudo isso fazendo com que ocorra uma degradação da comunidade, onde suas infraestruturas e instalações começam a

---

<sup>235</sup>SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA.** Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 42. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

não dar mais conta de tanta gente<sup>236</sup>.

Outrossim, é possível ocorrer uma perda de autenticidade, identidade e herança cultural com crescimento do número de turistas, tendo em vista que muitos serviços prestados pela cidade acabam sendo voltados aos visitantes, fazendo com que os moradores locais fiquem um pouco apagados. Portanto, o aumento da hospitalidade, dos serviços culturais e de varejo voltados aos viajantes competem com as instalações e serviços que eram voltadas aos residentes da cidade, podendo fazer com que estas últimas acabem sendo substituídas pelas primeiras. Sendo assim, a modificação de eventos e atividades culturais e o enfraquecimento, ou até mesmo a perda, de tradições e valores culturais são consequências do processo de adaptação para atender as necessidades dos turistas<sup>237</sup>.

### CAPÍTULO 3 - A CONTROVÉRSIA NOS TRIBUNAIS

Com base na totalidade da pesquisa, é evidente a existência de uma controvérsia em relação à regulamentação do Airbnb e, conseqüentemente, sobre qual seria a natureza jurídica das atividades realizadas através da plataforma. Além disso, foi exposto que, tanto internacionalmente quanto nacionalmente, inexistem normas específicas e/ou similares para regulamentar o serviço prestado pela empresa, logo, as regras aplicadas a essa atividade variam, na maioria das vezes, de cidade para cidade.

É possível concluir que tal fato também ocorre no Brasil. Uma evidência nesse sentido é o arquivamento dos dois Projetos de Lei que visavam regulamentar o aplicativo no âmbito federal. Essa omissão legislativa na esfera federal levou à sua regulamentação por parte dos municípios, como, por exemplo, a já citada Lei Complementar nº 99 de 2017<sup>238</sup> de Caldas Novas, no estado de Goiás. Dito isto, pode-se afirmar que existe uma omissão legislativa no Congresso Nacional e, como apresentado principalmente no primeiro capítulo, há também uma divergência doutrinária sobre a matéria, sendo assim possível afirmar que atualmente o que se

---

<sup>236</sup>OECD (2020), *OECD Tourism Trends and Policies 2020*, OECD Publishing, Paris, p. 93. Disponível em: <https://doi.org/10.1787/6b47b985-en>. Acesso em: 12 nov. 2020.

<sup>237</sup>**Id.**

<sup>238</sup>CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017**. "Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências". [S. l.], 18 dez. 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

tem no país é uma insegurança jurídica sobre o tema.

O surgimento de conflitos oriundos das relações estabelecidas através do Airbnb é uma consequência do cenário de insegurança em relação a sua natureza jurídica e da zona cinzenta referentes a quais seriam as normas aplicadas aos casos concretos. Além disso, pode-se incluir que a cada ano que se passa as pessoas passam a utilizar cada vez mais a plataforma no país, sendo importante ressaltar que mesmo com a já mencionada crise ocasionada pela pandemia do COVID-19, a empresa já dava indícios de recuperação no final do ano de 2020, com a inclusão, em setembro, da mansão que Will Smith viveu o seu personagem no seriado “Um maluco no pedaço” em seu catálogo de imóveis. Outrossim, a plataforma quer adquirir 3 bilhões com o lançamento de ações para pagar suas dívidas, sendo retratada como um exemplo a ser seguido pelo jornal *The Wall Street Journal*<sup>239</sup>.

Um exemplo que pode ser citado quando o assunto são possíveis conflitos que podem surgir com o uso da plataforma, é o caso ocorrido em 2019 de uma família de brasileiros que estava se hospedando em um Airbnb no Chile e foram encontrados mortos intoxicados por monóxido de carbono no apartamento. Na época foi levantada a discussão sobre qual seria a responsabilidade da plataforma diante da tragédia, assunto que não foi pacífico. Para a advogada Vanessa Souza, especialista em leis de tecnologia e crimes na internet, e para Alberto Gentil, juiz e professor de direito civil e consumidor do Centro Preparatório Jurídico (CPJ), a empresa teria responsabilidade, tendo em vista que, apesar de fazer apenas a mediação dos serviços, é ela quem lucra e processa com todas as transações. Por outro lado, as advogadas Gisele Truzzi e Roberta Densa acreditam que a dificilmente a empresa seria responsabilizada caso tenha oferecido um serviço adequadamente<sup>240</sup>.

Foram feitas pesquisas no intuito de verificar se os familiares das vítimas entraram com uma ação requerendo uma responsabilização do Airbnb, entretanto, nada foi encontrado nesse sentido até a data de fechamento do presente trabalho. O que pode ser dito é que a plataforma anunciou que pagará pelo traslado dos corpos das vítimas de volta ao Brasil, além de emitir

---

<sup>239</sup>GOULART, Josette. **Airbnb na pandemia**: da hora mais escura aos planos de IPO nos EUA. [S. l.]: Veja, 13 out. 2020. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/economia/airbnb-na-pandemia-da-hora-mais-escura-aos-planos-de-ipo-nos-eua/>. Acesso em: 1 abr. 2021.

<sup>240</sup>CRUZ, Bruna Souza. **Brasileiros mortos no Chile**: Airbnb deve ser responsabilizado? Tilt: UOL, 24 maio 2019. Disponível em: <https://www.uol.com.br/tilt/noticias/redacao/2019/05/24/qual-e-a-responsabilidade-do-airbnb-em-casos-como-a-tragedia-no-chile.htm>. Acesso em: 1 abr. 2021.

uma nota informando estar “profundamente consternada com o trágico incidente” e destacando que prestaria apoio aos parentes das vítimas. Ademais, esclareceu que os anfitriões se comprometem com a manutenção e com a responsabilidade pela segurança do imóvel no momento em que se vinculam à plataforma, não sendo dever do Airbnb fiscalizar estes processos<sup>241</sup>.

Fato é que essas desavenças podem acabar sendo levadas ao Poder Judiciário, cuja função é dar uma solução para os problemas apresentados no caso concreto, entretanto, essa tarefa se torna complicada quando não existe um entendimento consolidado sobre o objeto da ação, fazendo com que surjam decisões diversas sobre o assunto e, a depender da interpretação dada pelo magistrado, até mesmo conflitantes.

Deste modo, o presente capítulo pretende averiguar quais são os conflitos que acabam chegando aos tribunais, bem como o entendimento do Judiciário brasileiro sobre os mesmos. Entretanto, considerando a impossibilidade de o trabalho abarcar todos os dados jurisprudenciais sobre a matéria no Brasil, é importante frisar que a análise que será feita não é exaustiva. Nesse sentido, o estudo é restrito à jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) e do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Em ambos os casos, o recorte temporal será dos anos de 2019 e 2020, mais especificamente de 01 de janeiro até 31 de dezembro dos referidos anos, tendo em vista que o objetivo da pesquisa é averiguar a posição jurisprudencial na atualidade.

Esse capítulo não possui o intuito de esgotar todas as discussões levantadas nos julgados, mas somente aquelas que têm ligação com a natureza jurídica da atividade prestada pela plataforma e com as normas que devem ser aplicadas em relação a ela. Além disso, será analisada a posição dos magistrados em relação a uma eventual responsabilidade da própria empresa em casos de conflitos entre os anfitriões e os hóspedes. Por fim, é preciso ressaltar que para ter acesso aos julgados foi utilizada a pesquisa de jurisprudência disponível na própria plataforma digital do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro<sup>242</sup>, escrevendo o termo

---

<sup>241</sup>COPLE, Júlia. **Plataforma de hospedagem diz que vai pagar traslado dos corpos de brasileiros mortos no Chile**. [S. l.]: O GLOBO, 23 maio 2019. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/plataforma-de-hospedagem-diz-que-vai-pagar-translado-dos-corpos-de-brasileiros-mortos-no-chile-23688032#:~:text=RIO%20E2%80%9420A%20AirBnB%20plataforma%20pela,da%20empresa%20confirmou%20a%20informa%C3%A7%C3%A3o>. Acesso em: 1 abr. 2021.

<sup>242</sup>PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Consulta Jurisprudência**: Pesquisa livre. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>. Acesso em: 20 nov. 2020.

“Airbnb” no espaço destinado a “pesquisa livre”, onde foram encontrados doze julgados. Em relação aos processos do Superior Tribunal de Justiça<sup>243</sup>, também foi utilizada a pesquisa de jurisprudência presente no site oficial, escrevendo o termo “Airbnb” no espaço destinado a “pesquisa de jurisprudência”, onde foram encontradas onze decisões monocráticas e nenhum acórdão.

Antes de adentrar nas especificidades de cada decisão e com o intuito de se ter um melhor entendimento sobre a posição majoritária em relação à temática, em cada subtítulo serão apresentados alguns gráficos que permitem uma melhor visualização do posicionamento majoritário dos Tribunais. Estes esquemas representam um resumo do entendimento adotado pelas Turmas dos Tribunais, bem como a relação de quantas lides de fato giravam em torno da discussão sobre a natureza jurídica do aplicativo.

### 3.1 Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

Através da pesquisa de jurisprudência, utilizando como termo de busca a palavra “Airbnb” e como limite temporal os últimos dois anos, foram encontrados doze processos, sendo cinco do ano de 2020 e sete do ano de 2019. Além disso, é importante ressaltar que dos doze julgados, oito tinham como uma das partes um condomínio. Portanto, para facilitar a abordagem do tema, em um primeiro momento analisaremos os outros quatro processos para depois analisarmos os dos condomínios.

#### *Gráfico 1. Principais litigantes: a representatividade dos condomínios*

---

<sup>243</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **JURISPRUDÊNCIA DO STJ**: Pesquisa de Jurisprudência. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 20 nov. 2020.



### 3.1.1 Julgados sem o condomínio como uma das partes

Dentre os quatro julgados que se enquadram nesse tópico, um deles está em segredo de justiça por ser referente a uma ação de divórcio litigioso com partilha. Este é o Agravo de Instrumento nº 0014281-58.2020.8.19.0000<sup>245</sup> e apareceu na busca de jurisprudência já que um dos pedidos do agravante era a permissão para continuar alugando quartos do imóvel comum do casal através do Airbnb, alegando que esta seria uma atividade que garantiria a sua subsistência. Entretanto, o Tribunal não chegou a analisar esse pedido, visto que ele ainda não fora apreciado pelo juízo de primeiro grau, logo, se o fizesse violaria o duplo grau de jurisdição, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. Portanto, não cabe uma análise profunda sobre este processo, pois não é abordada a controvérsia existente sobre o Airbnb e está em segredo de justiça, isto é, não se tem acesso à decisão completa.

O segundo julgado é referente a Apelação Cível n. 0023817-24.2015.8.19.0209<sup>246</sup>, onde

<sup>244</sup>Fonte: TJ/RJ. Elaboração própria, 2021.

<sup>245</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento Nº 0014281-58.2020.8.19.0000**. Segredo de Justiça. Relator: Desembargadora Teresa de Andrade Castro Neves. Sexta Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 09 de setembro de 2020. Publ. 14 de setembro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.19109>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>246</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0023817-24.2015.8.19.0209**. Apelado: Globosat Programadora LTDA. Apelante: Benoit Alexandre Golinski. Relator: Desembargadora Patricia Ribeiro Serra Vieira. 10ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2019. Publ.

se tem como apelante Benoit Alexandre Golinski (autor) e como apelada Globosat Programadora LTDA (ré), sendo esta não provida nos termos da seguinte ementa:

**APELAÇÃO CÍVEL.** Ação pelo procedimento comum, com pedido de indenização por danos material e moral, motivado **na divulgação de imagens ditas não autorizadas da residência do autor**. Sentença de improcedência. **Casa alugada através do site AIRBNB**, em nome de pessoa natural. Dano material que não pode ser cobrado da ré, porquanto não figura como locatária, e que sequer agiu na qualidade de sua preposta. Informação anterior de que a casa seria utilizada por 12 (doze) mulheres. Autor que fez visitas periódicas ao imóvel, no período da locação. Imagens reproduzidas pela ré, no programa intitulado “Penetra”, em matéria jornalística com entrevista a fotógrafos especializados em modelos desnudas e tatuadas. Por mais que desaprovado pelo autor o conteúdo do programa exibido, não houve qualquer menção ao autor ou à sua família. Dano moral não configurado na espécie. Sentença mantida. **RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO** (grifos s acrescidos).

No caso concreto a parte autora anunciou o seu imóvel através do Airbnb, sendo o mesmo alugado por Andrea Rossi e utilizado com o intuito comercial, como um “set” de fotografias e filmagens de modelos desnudas e tatuadas, tendo sido as imagens feitas na propriedade transmitidas pela empresa ré. Por conta disso, o autor entrou com uma ação requerendo uma indenização por danos materiais e morais alegando ter tido o seu direito de imagem violado, porém seu pedido não foi acolhido em nenhum grau de jurisdição. No voto foi esclarecido que em caso de quebra de regras pactuadas em relação a uma locação feita através da plataforma o contrato ficaria desde logo rescindido, obrigando os hóspedes a buscar outro lugar para ficar. Além disso, esclareceu que eventual demanda, ocasionada pelo desrespeito às regras estipuladas, deve ser restringida as partes envolvidas, por via própria.

Sendo assim, já que a Andrea não agiu na qualidade de preposta da ré não é possível imputar qualquer responsabilidade decorrente do contrato de locação à Globosat. O julgado não entrou na discussão sobre a natureza jurídica da plataforma e nem em sua eventual responsabilização, entretanto, tendo em vista que foi afirmado que uma eventual ocasionada pelo contrato de locação deve ser restringida as partes envolvidas, pode-se concluir que a empresa Airbnb também não seria responsabilizada em caso de descumprimento do contrato.

A conclusão feita anteriormente é confirmada com a leitura dos dois últimos julgados desse tópico, sendo que ambos versam sobre o caso de cancelamento da hospedagem. O

primeiro é a apelação cível n. 0299903-60.2016.8.19.0001<sup>247</sup> que possui como parte autora Aline Perdigão Corrêa e como parte ré Airbnb Serviços Digitais LTDA, tendo a primeira entrado com a apelação e a segunda com um recurso adesivo. Como decisão se teve o desprovimento do primeiro recurso e o provimento do recurso adesivo, conforme exposto pela ementa:

Apelações Cíveis. Ação Indenizatória (dano material e moral). **Locação de imóvel por temporada, através de plataforma colaborativa (Airbnb)**. Alegação de falha na prestação do serviço. **Cancelamento da hospedagem**. Relação envolvendo a anfitriã e a empresa, que atua como uma espécie de “**imobiliária online**” (Airbnb). Sentença de procedência parcial. Irresignação de ambas as partes. Reforma do julgado com a improcedência da pretensão autoral. **Possibilidade de incidência das regras do CDC**. Relação de consumo evidenciada. **Ausência de falha na prestação do serviço**. Período de hospedagem que, in casu, não ultrapassou os 28 dias, sendo, portanto, considerado de curta duração. Alteração das datas da reserva com anuência da parte Autora. Possibilidade de cancelamento da reserva, sem a necessidade de retenção de valores. Cancelamento realizado pelo hóspede, antes do período de cinco dias da data do check-in. Desnecessidade de retenção de valores. Ausência de dano moral. Impossibilidade de inclusão dos custos com a contratação de advogados nos danos materiais. Ausência de ilícito capaz de ensejar condenação ao pagamento de danos materiais. Honorários sucumbenciais devidos pela parte autora, na razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor atribuído à causa. Jurisprudência e Precedentes citados: AgInt no AREsp 914889/RO Relator(a) Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 20/02/2018 DJe 08/03/2018; AgInt no REsp 1653575/SP Relator(a) Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI QUARTA TURMA Data do Julgamento 16/11/2017 DJe 23/11/2017; AgRg no AREsp 746234/RS Relator(a) Ministro HERMAN BENJAMIN SEGUNDA TURMA Data do Julgamento 27/10/2015 DJe 19/11/2015; REsp 509304/PR Relator(a) Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA TERCEIRA TURMA Data do Julgamento 16/05/2013 DJe 23/05/2013. **DESPROVIMENTO DO 1º RECURSO e PROVIMENTO DO RECURSO ADESIVO** (grifos acrescidos).

Já o segundo julgado é a apelação cível n. 0240946-32.2017.8.19.0001<sup>248</sup>, onde se tem como apelante Jessica de Souza Melo (autora) e como apelado Airbnb Serviços Digitais LTDA (ré), tendo ocorrido o desprovimento do recurso conforme a seguinte ementa:

APELAÇÃO. CONSUMIDOR. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. AUTORA QUE ALEGA TER CONTRATADO NO SITE DA RÉ LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA VIAGEM AOS ESTADOS UNIDOS, COM **ROMPIMENTO DO AJUSTE, POR PARTE DO ANFITRIÃO**

<sup>247</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0299903-60.2016.8.19.0001**. Apelados: Aline Perdigão Corrêa e Airbnb Serviços Digitais LTDA (recurso adesivo1). Apelantes: os mesmos. Relator: Desembargadora Regina Lucia Passos. 21º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2019. Publ. 01 de fevereiro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2018.001.45093> .Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>248</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0240946-32.2017.8.19.0001**. Apelado: Airbnb Serviços Digitais LTDA. Apelante: Jessica de Souza Melo. Relator: Desembargador Guaraci de Campos Vianna. 19º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 03 de julho de 2019. Publ. 04 de julho de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.40160> .Acesso em: 20 nov. 2020.

**(PROPRIETÁRIO), APENAS 4 DIAS ANTES DA IDA PARA O DESTINO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA DEMANDANTE, QUE APELA PARA VER INTEGRALMENTE REFORMADO O DECISUM. RAZÃO QUE NÃO LHE ASSSITE. CERNE DA PRESENTE QUESTÃO QUE SE REFERE ACERCA DA RESPONSABILIDADE DA EMPRESA RECORRIDA QUANTO AO CANCELAMENTO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL CONTRATADO PELA APELANTE, BEM COMO SE EXISTE O DEVER DE INDENIZAR PELOS DANOS MATERIAIS E MORAIS QUE ALEGA ESTA ÚLTIMA TEREM OCORRIDO. FALHA DO SERVIÇO NÃO VERIFICADA. HÁ DE SE TER EM MENTE QUE O SÍTIO ELETRÔNICO DA SUPPLICADA FUNCIONA COMO UMA PLATAFORMA COLABORATIVA, ONDE OS LOCADORES OFERECEM SEUS IMÓVEIS, E OS LOCATÁRIOS BUSCAM IMÓVEIS DENTRO DE SUA PREFERÊNCIA E ORÇAMENTO. QUEM UTILIZA OS SERVIÇOS DOS SITES DE INTERMEDIACÃO PARA LOCAÇÃO POR TEMPORADA, SABE DE ANTEMÃO QUE HÁ RISCO DE INADIMPLEMENTO, SEJA NA HIPÓTESE DE O HÓSPEDE NÃO COMPARECER, SEJA NO CASO DO LOCADOR DESISTIR DE LOCAR SEU IMÓVEL. ADESÃO AOS SERVIÇOS DE LOCAÇÃO DISPONIBILIZADOS PELO SÍTIO ELETRÔNICO QUE ENVOLVE TAMBÉM A ASSUNÇÃO DOS RISCOS CORRESPONDENTES. TERMOS DE USO E POLÍTICAS DO AIRBNB QUE EXPRESSAMENTE PREVEEM A POSSIBILIDADE DA OCORRÊNCIA DE CANCELAMENTOS DE RESERVAS E A POLÍTICA ADOTADA PARA TAIS CASOS, COM AMPLA TRANSPARÊNCIA AOS LOCATÁRIOS. RECORRIDA QUE NÃO SE ESQUIVOU DE RESSARCIR OS VALORES GASTOS COM A LOCAÇÃO CANCELADA. AUSÊNCIA DE ATO ILÍCITO POR PARTE DA DEMANDADA, NÃO HAVENDO DANO MATERIAL A SER RESSARCIDO NEM MORAL A SER COMPENSADO. SENTENÇA QUE NÃO MERECE RETOQUE. DESPROVIMENTO DO RECURSO (grifos acrescidos).**

Como já foi dito anteriormente, ambos os casos tratam da ocorrência de um cancelamento da hospedagem. Entretanto, no primeiro julgado o cancelamento foi feito pelo hóspede, portanto, a anfitriã entrou com uma ação indenizatória em face da Airbnb sustentando a tese de que teria ocorrido uma falha na prestação de serviço, pois a mesma promoveu o cancelamento da locação sem o seu consentimento, o que lhe causou prejuízos materiais e morais. A sentença em primeiro grau julgou procedente em parte o pedido da autora, somente condenando a ré a pagar os danos materiais. Posto isto, a autora apelou e a ré entrou com um recurso adesivo, onde alegava a não incidência do Código de Defesa do Consumidor e pedia a improcedência total dos pedidos autorais.

Já no segundo processo o cancelamento da reserva foi feito pelo próprio anfitrião quatro dias antes da data prevista para o *check-in*. Portanto, o hóspede entrou com uma ação indenizatória por danos materiais e morais em face da Airbnb, alegando que fizera a reserva do imóvel para passar o réveillon e os primeiros dias de 2017 nos Estados Unidos, porém o cancelamento próximo à data da viagem fez com que não conseguisse reservar uma hospedagem similar pela plataforma, tendo que recorrer ao “*Booking.com*” e, conseqüentemente, pagando mais caro do que o previsto. Dessa forma, alegou a existência de

falha na prestação do serviço e entrou com a ação. Em contrapartida, a ré alegava ser apenas uma plataforma de intermediação, visto que a contratação da locação é feita com terceiros e que o site informa acerca dos riscos de cancelamento, não se configurando uma falha na prestação do serviço. Em primeiro grau a sentença julgou improcedente o pedido, logo, a parte autora apelou ao Tribunal.

Nos dois casos em tela temos duas discussões principais, sendo a primeira delas a aplicação ou não do Código de Defesa do Consumidor<sup>249</sup>. Em ambos os julgados o Tribunal entendeu pela aplicabilidade do referido código que possui normas de ordem pública e de interesse social que, em razão da vulnerabilidade do consumidor, objetiva a sua proteção e defesa. Portanto, tem-se o entendimento de que a ré se enquadra na condição de prestadora de serviços, tendo em vista que ela exerce uma atividade econômica expressamente descrita como serviço no artigo 3º, §2º do CDC e, conseqüentemente, as autoras ocupariam a condição de consumidoras prevista no artigo 2º do CDC<sup>250</sup>.

Além disso, o Tribunal possui o entendimento de que o Airbnb se enquadra como uma plataforma colaborativa por meio da qual os locadores anunciam os seus imóveis e os locatários buscam dentre as opções a de sua preferência e a que caiba em seu orçamento. Desta forma, a ré praticaria atos de intermediação de tais negócios com um intuito lucrativo, funcionando como uma imobiliária completamente online. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, as imobiliárias prestam serviços de natureza complexa na intermediação de locações com destinação final econômica, logo, deve-se aplicar ao caso concreto as regras contidas no Código Consumerista, como a inversão do ônus da prova prevista no artigo 6º, inciso VIII<sup>251</sup>. Portanto, cabe a ré demonstrar que não houve erro ou falha no sistema de cancelamento da reserva da locação, conforme alegado pela autora.

A segunda discussão presente nos dois casos, sendo esta o cerne de ambos os processos, é se haveria responsabilidade da empresa quanto ao cancelamento das hospedagens, tanto

---

<sup>249</sup>BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. [S. l.], 11 set. 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18078compilado.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.078%2C%20DE%2011%20DE%20SETEMBRO%20DE%201990.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20prote%C3%A7%C3%A3o%20do%20consumidor%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.&text=Equipara%2Dse%20a%20consumidor%20a,intervindo%20nas%20rela%C3%A7%C3%B5es%20de%20consumo](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.078%2C%20DE%2011%20DE%20SETEMBRO%20DE%201990.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20prote%C3%A7%C3%A3o%20do%20consumidor%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.&text=Equipara%2Dse%20a%20consumidor%20a,intervindo%20nas%20rela%C3%A7%C3%B5es%20de%20consumo). Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>250</sup>**Id.**

<sup>251</sup>**Id.**

quando feito pelo anfitrião quanto pelo hóspede. Já adianto que os dois julgados tiveram o entendimento de que a ré não seria responsável por esse problema, entretanto passarei a analisar individualmente cada caso.

Na lide em que o cancelamento foi feito pelo hóspede, em sua defesa a ré alegou a inexistência de falha na prestação de serviço, pois qualquer alteração na reserva do hóspede só pode ser feita mediante *login* e senha do usuário, não havendo nenhuma interferência da empresa na operação. Ademais, esclareceu que a política do Airbnb possui três formas de cancelamento padronizadas (flexível, moderada e rigorosa) e o anfitrião pode escolher qualquer uma delas, sendo que em cada anúncio do imóvel ficará clara a respectiva política de cancelamento. A autora teria escolhido a política moderada, isto é, o hóspede poderia cancelar a reserva com o mínimo de cinco dias de antecedência da data do check-in sem ter a necessidade de retenção do valor pago. No caso concreto, o hóspede reservou o imóvel do dia 14/07/2016 à 04/08/2016, sendo uma locação por curta duração já que seriam vinte e um dias, e cancelou a reserva no dia 25/05/2016.

Por todo o exposto, o Tribunal entendeu que inexistia qualquer dever da ré de ressarcir a parte autora, visto que o cancelamento teria ocorrido antes dos cinco dias do check-in. Outrossim, esclareceu que com a análise dos documentos anexados aos autos é possível observar que houve uma anuência da autora no cancelamento da reserva no período permitido para a mudança por conta da utilização do seu código de identificação pessoas, portanto, não haveria a necessidade de retenção de qualquer valor. Sendo assim, os desembargadores tiveram o entendimento de que não restou comprovada nenhuma falha na prestação do serviço, logo, negou provimento ao recurso da autora e deu provimento ao recurso adesivo interposto pela ré, julgando, assim, improcedentes os pedidos autorais.

Passa-se agora para a análise do segundo caso, onde o cancelamento foi feito pelo próprio anfitrião. Nesse caso o Tribunal entendeu o seguinte:

Diga-se que quem utiliza os serviços dos sites de intermediação para locação por temporada, sabe de antemão que há risco de inadimplemento, seja na hipótese de o hóspede não comparecer, seja no caso do locador desistir de locar seu imóvel. Por tal razão, a adesão aos serviços de locação disponibilizados pelo sítio eletrônico envolve também a assunção dos riscos correspondentes.

Portanto, é possível observar que foi adotado o principal argumento da defesa, sendo este

a alegação de que não havia ocorrido nenhuma falha na prestação de serviços, dado que a autora estava ciente dos Termos de Uso e as Políticas do Airbnb que preveem a possibilidade de ocorrência de cancelamentos de reservas e a política adotada para tais casos, com ampla transparência aos locatários. Portanto, tendo em vista que quem fornece as acomodações é o próprio anfitrião tal eventualidade, ainda que excepcional, faz parte da natureza do serviço.

Ademais, o Tribunal entendeu que o serviço oferecido pelo Airbnb, além de ser uma plataforma de anúncios, consiste em funcionar como um intermediador das transações realizadas entre o anfitrião e o hóspede de forma online no momento da confirmação da reserva. Além disso, a ré ainda conta com um serviço de verificação de identidade dos usuários, proporcionando aos anfitriões um seguro contra eventuais danos materiais aos imóveis de forma gratuita. Posto isto, seriam esses serviços que poderiam sofrer os defeitos previstos no artigo 14 do CDC: “O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos”<sup>252</sup>.

Desta forma, ficou decidido que a ré não teria responsabilidade pelo cancelamento do contrato de locação por iniciativa do anfitrião “mormente porque este, por ocasião do rompimento que deu causa, já se responsabilizou contratualmente perante a requerida, pela relação existente somente entre estas partes”. Isto é, houve o entendimento de que esta seria uma relação somente entre o anfitrião e o hóspede, logo, a plataforma não teria o dever de indenizar nenhum dos dois em caso de cancelamento da reserva, visto que não haveria a prática de qualquer ato ilícito por parte da empresa. Além disso, foi ressaltado que em nenhum momento o Airbnb se negou a ressarcir o valor gasto com a locação contratada pelo hóspede. Por todo o exposto, foi negado provimento ao recurso da autora, mantendo-se integralmente a sentença proferida em primeiro grau.

Em suma, com a análise dos dois últimos julgados é possível concluir que o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro entende que deve ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor nos casos envolvendo o Airbnb, dado que a plataforma se enquadraria como prestadora de serviços, enquanto os hóspedes e anfitriões seriam os consumidores. Ademais, nos casos envolvendo o cancelamento de reservas, o Tribunal entende que não há falha na prestação do

---

<sup>252</sup>Id.

serviço por parte da empresa, visto que isto faria parte do risco inerente a atividade, estando essa informação pública aos que usam a plataforma, sendo assim, nesses casos, a relação seria unicamente entre o anfitrião e o hóspede, tendo a plataforma somente que restituir os eventuais valores gastos pelo hóspede na locação que efetivamente não foi realizada.

### 3.1.2 Julgados com o condomínio como uma das partes

Este tópico engloba a maioria dos casos que chegam ao Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, dentre os doze processos encontrados na busca jurisprudencial, oito envolvem condomínios (cinco são agravos de instrumento e três são apelações), sendo uma metade do ano de 2020 e a outra de 2019. Desta forma, fica evidenciado ser algo comum o surgimento de conflitos quando um dos condôminos começa a anunciar o seu imóvel no Airbnb tendo em vista que se tem uma controvérsia em relação à qual seria a natureza jurídica da locação feita através da plataforma e também em relação ao direito de propriedade.

Dentre os processos incluídos nesse tópico, dois não serão analisados mais profundamente pelos motivos que serão expostos a seguir. O primeiro é a apelação cível nº 0233355-53.2016.8.19.0001<sup>253</sup>, que possui como apelante Albert Wilson Schur e como apelado o Condomínio Soho Village, localizado em Ipanema, no Rio de Janeiro. Este julgado não será estudado, pois não são analisadas as controvérsias envolvendo o Airbnb, já que o recurso não foi conhecido por conta do princípio da subordinação ao recurso principal, logo, não foi analisado o mérito. O segundo julgado que não será aprofundado é o agravo de instrumento nº 0067810-26.2019.8.19.0000<sup>254</sup>, que possui como agravante o Condomínio Vale das Samambaias, localizado em Petrópolis na cidade do Rio de Janeiro, e como agravado Maria Fernanda Sampaio Fadel, pois o recurso não foi conhecido por não se enquadrar no rol taxativo do artigo 1015 do Código de Processo Civil<sup>255</sup>, nem nas exceções de seu parágrafo único e nem

---

<sup>253</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0233355-53.2016.8.19.0001**. Apelado: Condomínio Soho Village. Apelante: Albert Wilson Schur. Relator: Desembargadora Sônia de Fátima Dias. 23ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 18 de junho de 2020. Publ. 22 de junho de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.001.13378> .Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>254</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento Nº 0067810-26.2019.8.19.0000**. \_Agravado: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravante: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: Desembargadora Valeria Dacheux Nascimento. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 28 de outubro de 2020. Publ. 03 de novembro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.002.88302> .Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>255</sup>BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. [S. l.], 16 mar. 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm) . Acesso em: 20 nov. 2020.

nas hipóteses em que o Superior Tribunal de Justiça considera a taxatividade mitigada.

Entretanto, temos dois outros julgados que serão analisados e que possuem as mesmas partes do agravo anteriormente mencionado, sendo eles os agravos de instrumento n. 0007582-22.2018.8.19.0000<sup>256</sup> e n. 0046681-62.2019.8.19.0000<sup>257</sup>. Em ambos os casos o Tribunal entendeu que a definição da natureza do contrato de locação feito pelos anfitriões da plataforma e a sua relação com as regras de utilização do condomínio se confundem com o mérito da ação e devem ser analisadas, tendo em vista que a atividade realizada pelo Airbnb é uma modalidade relativamente nova de uso de bem imóvel. Posto isto, será apresentada a seguir a ementa do primeiro agravo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER PROPOSTA POR CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EM FACE DE PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL. **AFIRMA QUE A LOCAÇÃO PELO SITE “AIRBNB” CONFIGURARIA ATIVIDADE COM NATUREZA HOTELEIRA, O QUE SERIA VEDADO PELO CONVENÇÃO DO CONDOMINIAL. DECISÃO PROFERIDA POR ESTA 19ª CÂMARA CÍVEL QUE REFORMOU A TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU, PERMITINDO A LOCAÇÃO POR TEMPORADA.** NOVO AGRAVO DE INSTRUMENTO SE INSURGINDO CONTRA A POSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO. MESMOS ARGUMENTOS. INEXISTÊNCIA DE FATOS NOVOS A ENSEJAR A REFORMA DA DECISÃO. A DEFINIÇÃO DA NATUREZA DO CONTRATO DA ATIVIDADE E A SUA RELAÇÃO COM AS REGRAS DE UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO SÃO QUESTÕES QUE SE CONFUNDEM COM O MÉRITO DA AÇÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (grifos acrescidos).

Em suma, houve uma decisão em primeiro grau proibindo a locação que vinha sendo realizada pela ré (Maria Fernanda) tendo a mesma entrado com um agravo em que foi concedido o efeito suspensivo. Cabe ressaltar que neste recurso o Tribunal entendeu como sendo de locação por temporada a natureza jurídica da atividade realizada através do Airbnb, fato comprovado com a leitura do seguinte trecho da decisão: “A Lei das Locações – Lei n. 8.245/91- prevê a locação típica que se dá por 90 dias ou mais e a locação por temporada, que ocorre em até 90 dias, caracterizando, portanto, aparentemente, a locação através da AIRBNB”. Entretanto, o condomínio não aceitou a modificação da primeira decisão e, com isso, começou

<sup>256</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento Nº 0007582-22.2018.8.19.0000**. Agravado: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravante: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: Desembargadora Valeria Dacheux Nascimento. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 11 de dezembro de 2019. Publ. 12 de dezembro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2018.002.09953> .Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>257</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento Nº 0046681-62.2019.8.19.0000**. Agravado: Agravado: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravante: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: Desembargadora Valeria Dacheux Nascimento. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 13 de outubro de 2020. Publ. 15 de outubro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.002.61175> .Acesso em: 20 nov. 2020.

a exigir a presença da ré como uma condição para os inquilinos adentrassem ao imóvel. Sendo assim, o juiz de primeiro grau intimou o autor para passar a permitir que os hóspedes entrassem no condomínio sem a necessidade da presença da ré, sob pena de incorrer em crime de desobediência e de ter que pagar uma multa única de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por cada descumprimento.

Posto isto, o autor agravou desta decisão, sendo este o julgado que estamos analisando. Um dos argumentos levantados pelo autor e que cabe mencionarmos na presente pesquisa é que a ré estaria causando transtornos ao Condomínio “pela forma de locação por temporada na modalidade AIRBNB o que seria verdadeira Hotelaria”. Além disso, ainda alega que, apesar da agravada afirmar que estaria realizando uma locação por temporada, na verdade, o que estaria ocorrendo seria uma locação por pagamento de diária, o que é proibido, tendo em vista que a utilização comercial é vedada pelo condomínio. Requer então que a ré seja impedida de continuar a “prática comercial de hotelaria/hospedaria”, de modo a ser resguardada a paz social, o sossego e a segurança dos condôminos.

O Tribunal entendeu que para ser possível a ocorrência de uma limitação ao direito de propriedade por este estar violando o de vizinhança é necessário a comprovação do abuso de direito de forma incontestável. Além disso, destacou que “a locação por curto espaço de tempo, com alguma rotatividade de inquilinos, não configura contrato de hospedagem ou afronta à destinação residencial do edifício”. Por fim, mencionou-se que a agravante estaria tentando fazer é rediscutir o julgamento feito anteriormente, “afirmando o tempo todo que não se trata de contrato de locação por temporada, o que é o mérito da demanda principal”. Diante disso, o Tribunal negou provimento ao recurso.

A partir de agora será analisado o julgado do segundo agravo de instrumento mencionado anteriormente, cabe frisar que ambos são referentes ao mesmo processo, porém impugnaram decisões diferentes.

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER PROPOSTA POR CONDOMÍNIO RESIDENCIAL EM FACE DE UM DOS CONDÔMINOS PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL. AFIRMA QUE A LOCAÇÃO PELO SITE “AIRBNB” CONFIGURARIA ATIVIDADE COM NATUREZA HOTELEIRA, O QUE SERIA VEDADO PELA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. DECISÃO PROFERIDA EM GRAU DE RECURSO, POR ESTA 19ª CAMARA CÍVEL, QUE REFORMOU A TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PELO JUÍZO DE PRIMEIRO GRAU, PERMITINDO A LOCAÇÃO POR TEMPORADA.**

REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA QUE APROVOU A PROIBIÇÃO DO ALUGUEL POR TEMPORADA POR PRAZO INFERIOR A 30 DIAS E LIMITOU A QUATRO O NÚMERO DE HÓSPEDES. IMPOSSIBILIDADE. **APLICAÇÃO DO ARTIGO 48 DA LEI DE INQUILINATO.** DIREITO À PROPRIEDADE ASSEGURADO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (grifos acrescidos).

Contextualizando, após a decisão do Tribunal que conferia o efeito suspensivo a decisão de primeiro grau que impedia a ré de continuar realizando locações por meio da plataforma, o condomínio realizou uma assembleia em que ficou decidido que a locação por curta temporada seria proibida. Com isso, o magistrado de primeira instância entendeu que a assembleia não teria nenhum valor em relação à ré, tendo em vista que estaria indo contra a decisão proferida no Tribunal, logo, Maria Fernanda poderia continuar com as locações, tendo estas amparo no artigo 48 da Lei 8.245/91<sup>258</sup>. Por conta disso, o condomínio entrou com um agravo de instrumento impugnando a decisão, alegando que a mesma teria conferido a ré uma “imunidade condominial” e que não havia nenhuma decisão judicial proibindo o condomínio de realizar assembleias para regulamentar a locação por temporada. Em contrapartida, a ré afirmou que nunca foi contra a regulamentação das locações, porém o que ocorreu foi uma tentativa indireta de proibição porque se estaria promovendo a regularização. Além disso, sustenta que:

O Condomínio Autor proibiu, em suma, a locação por temporada por prazo inferior a 30 dias, limitou o número de locatários para 03, proibiu os mesmos de receber visitas e de circularem no condomínio a qualquer pretexto, além de outras proibições e exigências desprovidas de legalidade e razoabilidade que afetam e restringem de maneira incoerente o direito de propriedade da Agravante e de todos os demais condôminos, bem como afrontam todas as decisões judiciais, numa clara demonstração de desrespeito e má-fé.

Da mesma forma que no agravo anterior, o Tribunal discorreu sobre o direito de propriedade, informando que quando se trata de condomínios é comum o surgimento de conflitos envolvendo a matéria. Esclareceu que apesar desse direito não ser absoluto e nem ilimitado, eventuais restrições ao mesmo que extrapolem as previstas em lei só podem ser admitidas quando devidamente justificadas. Posto isto, entendeu que a deliberação da assembleia estaria limitando esse direito, “retirando dos proprietários das unidades autônomas a faculdade de explorar economicamente a coisa, através da percepção dos aluguéis” de forma desproporcional e indo contra o artigo 48 da Lei do Inquilinato que rege a matéria<sup>259</sup>. Sobre isso

<sup>258</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>259</sup>**Id.**

ainda utilizou o seguinte argumento para negar provimento ao recurso:

Destaca-se que a Lei não prevê um tempo mínimo que permita alterar a natureza desse contrato. Sendo assim, é ilegal, por clara violação ao direito de propriedade, qualquer previsão na Convenção do Condomínio ou no Regimento Interno do Condomínio que vede a locação para temporada. Ademais, da mesma forma, não se mostra razoável a limitação de hóspedes ou a restrição destes a áreas comuns do prédio, sendo desarrazoada tal interferência na propriedade privada do condômino. Destaco que ainda que eventualmente a locação acarrete transtornos ao Condomínio agravante, estes devem ser resolvidos administrativamente, através da aplicação de penalidades previstas na Convenção.

Verifica-se que o processo de origem dos dois agravos anteriormente analisados tem como objeto da ação principal a controvérsia de se seria possível ou não a ré alugar o seu imóvel através do Airbnb, discussão essa que ainda se encontra sob *judice*. Entretanto, é possível observar que nos autos há a discussão em relação a qual seria a natureza jurídica do aplicativo, com o condomínio defendendo que se enquadraria como um serviço de hotelaria e a ré afirmando que seria uma locação por temporada. Apesar de a lide ainda não ter sido julgada em primeiro grau, conforme exposto anteriormente, o Tribunal analisou a natureza jurídica do serviço ofertado pela plataforma considerando que esta é uma modalidade nova de uso de bem imóvel. Com a leitura de todos os argumentos expostos pelos desembargadores até o momento pode-se concluir que o Tribunal tende a considerar a atividade como sendo de uma locação por temporada.

A partir de agora será feito um estudo da apelação cível nº 0002472-33.2017.8.19.0079<sup>260</sup>, que possui como apelado o Condomínio Vale das Samambaias (o mesmo condomínio que é parte nos agravos analisados anteriormente) e como apelante Letícia Ferro Leonardo Morada. A ementa do processo é muito grande, por conta disso a mesma não será copiada no presente trabalho como foi feito com os julgados anteriores, porém será feito um resumo do caso para que todos entendam o que está sendo discutido.

O condomínio entrou com uma ação de obrigação de não fazer combinada com tutela de urgência em face da ré alegando que a mesma estaria “realizando reiteradamente a exploração

---

<sup>260</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0002472-33.2017.8.19.0079**. Apelado: Condomínio Vale das Samambaias. Apelante: Letícia Ferro Leonardo Morada. Relator: Desembargador Andre Emilio Ribeiro Von Melentovytych. 21º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 08 de outubro de 2020. Publ. 14 de outubro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.69993> .Acesso em: 20 nov. 2020.

de sua unidade para fins comerciais, exercendo atividade nos moldes de hotelaria”. Além disso, alegou que “as plataformas de hospedagem online, como Airbnb, vem causando grandes transtornos dentro dos condomínios que sempre prezaram pela boa convivência, segurança, ordem e sossego em suas unidades” e que “se permitido a continuidade desta prática de locação de uma residência por períodos diários, a rotatividade de pessoas competirá com um hotel ou pousada, gerando um potencial de risco que é inseparável a de uma empresa e não de um condomínio residencial”. Portanto, podemos concluir que novamente o condomínio está defendendo que a natureza jurídica da atividade realizada pela plataforma seria de um serviço de hotelaria.

Em contrapartida, a ré alegou que “realiza locações por temporada as quais têm como característica principal o prazo inferior a 90 dias” e que isso não afetaria a destinação do imóvel como residencial. A sentença julgou procedente em parte a pretensão autoral, impedindo a ré de utilizar a sua propriedade “de forma nociva e de forma comercial/não residencial, diversa da permitida na Convenção independentemente da denominação utilizada (hotel, pousada, espaço *gourmet*, república, pensão, pousada)”, ou seja, o juiz de primeiro grau não entrou no mérito de qual seria a natureza jurídica da atividade intermediada pelo Airbnb. Posto isto, a ré apelou argumentando que a Lei de Locações garante a possibilidade de locação de imóveis por tempo inferior a 90 dias e que segundo o artigo 48 da Lei 8.245/91 estas possuiriam finalidade estritamente residencial, ainda quando feitas de forma temporária<sup>261</sup>. Ademais, se esse não fosse o entendimento, todas as locações feitas com o intermédio de corretores de imóveis, imobiliárias ou outros sites também poderiam ser consideradas comerciais, visto vez que nesses casos também se paga comissão.

Da mesma forma que aconteceu nos outros julgados analisados na pesquisa, em sua justificativa o Tribunal alegou que o proprietário tem o direito de usufruir do seu bem, inclusive o locando a terceiros, seja por temporada ou não, não podendo o condomínio limitar tal direito. Citou os artigos 1.228 e 1.335 do Código Civil<sup>262</sup> que falam, respectivamente, do direito de propriedade e do direito dos condôminos, a seguir ambos serão transcritos:

---

<sup>261</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>262</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. [S. l.], 10 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha; Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores.

Em relação à natureza jurídica da atividade feita através do Airbnb o Tribunal se posicionou no seguinte sentido:

Esse tipo de locação, a meu sentir, ao contrário do alegado na inicial, tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem, que oferecem serviços como recepção, limpeza, arrumação etc. A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei n.º 8.245/1991 e é aquela contratada por prazo não superior a 90 dias.

Ademais, ressaltou que a locação de curta temporada não configuraria contrato de hospedagem e nem uma afronta à destinação residencial do condomínio, citou ainda duas jurisprudências do próprio Tribunal que corroboram esse entendimento, sendo a primeira a Apelação Cível nº 0232765-47.2014.8.19.0001<sup>263</sup>, que ratifica o argumento de que a locação por temporada tem caráter residencial, e a segunda citada é a Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001<sup>264</sup> que possui como parte de sua ementa a seguinte transcrição:

**Contrato firmado pelos usuários do airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem.** Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos (grifos acrescidos).

Por todo exposto, em mais um julgado podemos observar o entendimento do Tribunal como sendo de que o serviço ofertado pela plataforma do Airbnb seria de locação por temporada, apesar de algumas partes tentarem defender que, na verdade, seria um serviço de hotelaria. Com isso, restam três recursos a serem analisados na presente pesquisa, sendo que

---

<sup>263</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0232765-47.2014.8.19.0001**. Apelado: Condomínio do Edifício Itabara. Apelante: Stefano Gatti. Relator: Desembargador Jaime Dias Pinheiro Filho. 12º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2017. Publ. 23 de novembro de 2017. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2017.001.76195> .Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>264</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0127606-47.2016.8.19.0001**. Apelado: Condomínio do Edifício Aperana. Apelante: Eduardo Gomes. Relator: Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes. 5º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 05 de setembro de 2019. Publ. 19 de setembro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.32157> .Acesso em: 20 nov. 2020.

dois deles são referentes ao mesmo processo e, por conta disso, serão deixados para o final. Sendo assim, a partir de agora será feita a análise referente ao Agravo de Instrumento nº 0041621-11.2019.8.19.0000<sup>265</sup>, que tem como agravante Eufrusina Machado (ré) e como agravado o Condomínio do Edifício Fiori de Itaipava (autor) e possui a seguinte ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação ordinária. Proposta por condomínio residencial em face de proprietário de imóvel, insurgindo-se contra a prática de **atividade com aparente natureza hoteleira, através de plataformas na internet, como a conhecida por Airbnb**. Conflito entre os interesses dos condôminos e o interesse individual da parte ré. **Alegação de prática de locação por temporada e não hospedagem**. Questão que demanda instrução probatória, vedada no âmbito estreito do agravo de instrumento. Presença dos requisitos autorizadores da tutela de urgência – *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. Decisão que não se mostra teratológica. Súmula 59 deste TJRJ. Manutenção da decisão agravada. Jurisprudência deste TJRJ. RECURSO DESPROVIDO NOS TERMOS DA SÚMULA 568 DO STJ.

Neste caso houve uma decisão de primeiro grau que impediu a ré de realizar locações através do Airbnb, deferindo o pedido de tutela de urgência. Por conta disso, Eufrusina Machado entrou com um agravo impugnando a referida decisão alegando “que o magistrado se confundiu em relação à natureza dos contratos, considerando como de hospedagem, quando na verdade, são de locação por temporada”. Ademais, argumenta que esta atividade é amparada pela Lei de Locações<sup>266</sup> e que a faculdade de alugar o próprio imóvel é indissociável do direito de propriedade.

Diferentemente da tendência do Tribunal até o momento, neste processo o desembargador teve o seguinte entendimento: “verifica-se que a atividade praticada pela ré agravante tem aparente natureza de hospedagem, e não de locação por temporada, como pretende fazer crer”. Alegou ainda que o *fumus boni iuris* estava demonstrado por conta do confronto dos interesses dos condôminos e do próprio condomínio com o interesse individual da ré. Além disso, o *periculum in mora* estava comprovado diante da constatação de que o frequente ingresso de pessoas desconhecidas no condomínio causa relevante incômodo e prejuízos aos moradores. Em relação ao direito de propriedade o magistrado também divergiu do entendimento exposto

---

<sup>265</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0041621-11.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Fiori de Itaipava. Agravante: Eufrusina Machado. Relator: Desembargador Pedro Saraiva de Andrade Lemos. 10ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 15 de julho de 2019. Publ. 11 de outubro de 2019. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004EACE109F55B67FCBD55FC7DC3E93084FC50A4A213153&USER=>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>266</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

até agora na pesquisa, defendendo que o mesmo não é absoluto quando vai de encontro aos demais direitos inerentes aos da propriedade dos demais condôminos. Por conta disso, entendeu que a decisão agravada não merecia reparo e ainda citou a Súmula 59 do TJRJ: “Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos”<sup>267</sup>.

Desta forma, a ré entrou com um agravo interno em face da decisão do relator<sup>268</sup>, entretanto os desembargadores negaram provimento ao recurso por unanimidade. Neste recurso a ré seguiu argumentando que não haveria cláusula expressa impedindo a locação por temporada através de plataformas de internet, porém o órgão colegiado entendeu que:

Em se tratando de modalidade nova de uso do bem imóvel, ainda não há tutela específica na lei que esclareça sua natureza jurídica, se de contrato de locação ou de hospedagem. Nesta esteira, tampouco há que se exigir a existência de menção específica na convenção condominial impedindo esta modalidade para que o uso de forma inconveniente para os condôminos seja discutido.

Além disso, frisaram que se tratava de uma questão que se confundia com o mérito e dependeria de instrução probatória, o que não é admitido em sede de agravo de instrumento. Por fim, argumentaram estarem demonstrados os requisitos autorizadores da tutela de urgência e, por conta disso, negaram provimento ao recurso. Por todo o exposto, fica claro que neste julgado o Tribunal possuiu um entendimento diferente do que o foi apresentado na pesquisa, evidenciando assim que a natureza jurídica das atividades realizadas através da plataforma do Airbnb não é completamente incontroversa na jurisprudência.

A partir de agora será feita a análise dos dois últimos julgados, sendo eles um agravo e uma apelação referentes ao mesmo processo, que tem como agravante/apelante Eduardo Gomes e como agravado/apelado o Condomínio do Edifício Aperana. Entretanto, em relação ao Agravo

---

<sup>267</sup>BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Súmula Nº 59**: Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos. Disponível em: <http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/6284946/sumulas-2019.pdf> . Acesso em: 20/11/2020.

<sup>268</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo Interno no Agravo de Instrumento Nº 0041621-11.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Fiori de Itaipava. Agravante: Eufrusina Machado. Relator: Desembargador Pedro Saraiva de Andrade Lemos. 10ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 10 de outubro de 2019. Publ. 11 de outubro de 2019. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004E326B43EEDD70BECF3E0DADD4A72E82CC50B241E4B0D&USER=> Acesso em: 20/11/2020.

de Instrumento nº 0016965-87.2019.8.19.0000<sup>269</sup> não iremos aprofundar, dado que nele não se tem nenhuma discussão em relação à controvérsia que está sendo apresentada na presente pesquisa, já que o cerne da questão é se a decisão de primeiro grau que mandava fixar na porta do imóvel do agravante um aviso de impedimento judicial à locação seria ou não adequada ao caso concreto. Ademais, o Tribunal informou que:

No caso, os fundamentos aduzidos pelo recorrente para negar a desobediência à ordem judicial – de que o anúncio do seu imóvel na plataforma eletrônica “Airbnb” somente o disponibiliza para locação na modalidade residencial – guardam pertinência com questões afetas ao mérito, e como tal, devem ser enfrentadas por ocasião do exame da apelação porventura interposta da sentença de mérito proferida nos autos principais, não se sustentando, por ora, como argumento legitimador do descumprimento da decisão judicial.

Sendo assim, fica exposto que a natureza jurídica das atividades exercidas através da plataforma só seria discutida caso houvesse um recurso de apelação, tendo em vista que essa é uma questão de mérito. Posto isto, a partir de agora será feita a análise do último julgado, sendo este a Apelação Cível nº 0127606-47.2016.8.19.0001<sup>270</sup> que tem como ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL “AIRBNB”. **NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA**. PRETENSÃO AUTURAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma airbnb, **argumentando que a mesma tem finalidade comercial**, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência. Reforma que se impõe. **Contrato firmado pelos usuários do airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem**. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de

---

<sup>269</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento Nº 0016965-87.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Aperana. Agravante: Eduardo Gomes. Relator: Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes. 5º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 11 de junho de 2019. Publ. 13 de junho de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.002.22010>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>270</sup>RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0127606-47.2016.8.19.0001**. Apelado: Condomínio do Edifício Aperana. Apelante: Eduardo Gomes. Relator: Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes. 5º Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 05 de setembro de 2019. Publ. 19 de setembro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.32157>. Acesso em: 20 nov. 2020.

vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. RECURSO PROVIDO (grifos acrescidos).

Em suma, o condomínio entrou com uma ação contra Eduardo Gomes objetivando fazer com que o mesmo fosse proibido de alugar sua propriedade para fins comerciais através do Airbnb, já que estaria ocorrendo uma violação ao direito de vizinhança. O autor alega que o réu explora comercialmente o imóvel e isso causa incomodo e insegurança aos outros moradores, além de mencionar que a sigla BNB significa “*Bed and Breakfast*”, logo, o apartamento estaria sendo alugado como um quarto de hotel, por diárias, e com uma funcionária responsável pela limpeza, arrumação e serviço de refeições. Concluiu argumentando que a locação por diárias não se assemelha ao aluguel por temporada, portanto, o réu afronta a convenção condominial por estar oferecendo um serviço de hotelaria.

A sentença de primeiro grau julgou procedente o pedido autoral sob o argumento de que o direito ao sossego e à segurança dos condôminos devem prevalecer em relação ao direito de propriedade do réu, proibindo assim que Eduardo alugue seu imóvel com fins comerciais. Com isso, pode-se concluir que o magistrado de primeira instância entendeu que a atividade se aproximaria mais de um serviço de hotelaria, tendo em vista que considerou a finalidade comercial e não residencial do aluguel. Sendo assim, o réu entrou com uma apelação com o intuito de modificar a sentença em sua totalidade e no recurso explicou que:

O "Airbnb" constitui uma espécie de "classificados" de imóveis para locação por temporada, porém, com todas as funcionalidades inerentes à era digital, oferecendo aos locadores formas de verificar as referências e dados dos locatários, de se comunicar com os potenciais interessados, de receber os aluguéis com segurança, e de se resguardar de danos mediante seguro de R\$ 3 milhões oferecido pela administradora do serviço.

Portanto, salienta que não existem elementos que o aproximem de uma hospedagem estruturada e nem do modelo de aluguel em comento de um serviço de turismo, deixando claro que em seu anúncio no aplicativo está previsto que o uso do imóvel é exclusivamente residencial. Além disso, defende que “o fato de se utilizar de uma plataforma digital para anunciar seu imóvel com o objetivo de locá-lo por temporada em nada se diferencia do tradicional anúncio de jornal”.

Quando o Tribunal passou a analisar o mérito, esclareceu que seria importante elucidar

qual é a natureza jurídica dos contratos firmados através da plataforma, se seriam uma locação por temporada ou um serviço de hospedagem. Entretanto, é preciso ressaltar que a decisão final não foi unânime. O relator se posicionou na defesa de que a natureza jurídica seria de um serviço de hotelaria, porém a maioria dos desembargadores discordou do mesmo. Primeiramente, será analisado o voto da maioria e após ocorrerá um estudo sobre o voto vencido, no caso o do relator.

A desembargadora designada para o acórdão, Denise Nicoll Simões, esclareceu que, apesar de existir uma controvérsia na jurisprudência, entende que a natureza jurídica dos contratos seria de locação por temporada e não de hotelaria, apresentando em seguida argumentos que sustentam essa posição. Primeiramente, citou a Lei 11.771/08<sup>271</sup> que dispõe sobre as hospedagens destinadas ao turismo e traz em seus artigos 21 e 23 uma definição de meios de hospedagens como sendo um “empreendimento ou estabelecimentos prestadores de serviços turísticos que exercem atividades econômicas relacionadas à cadeia do turismo, ou seja, que oferecem unidades de uso exclusivo ao hóspede aliada a outros serviços necessários ao usuário”. Além disso, elenca diversas distinções entre uma locação por temporada feita em um prédio residencial e um serviço de hotelaria:

O porteiro não tem a função de recepcionista, um hotel possui toda a infraestrutura para controlar as hospedagens pelo registro e preenchimento da ficha dos hóspedes, conferência dos documentos, controle de acesso às áreas comuns, registro de imagem, quadro de funcionários apropriados, controle de chaves, etc. Em alguns condomínios, ao contrário, sequer existem funcionários disponíveis 24 horas, como no caso dos autos.

Após, citou a Lei 8.245/1991 que traz em seu artigo 48 a locação por temporada pelo período de até 90 dias, possuindo esta uma natureza residencial<sup>272</sup>. Com isso pode-se observar que o legislador somente estabeleceu um prazo máximo para essa categoria de locação, logo, ela é possível por qualquer prazo inferior a este. Sobre isto a desembargadora possui o seguinte entendimento:

---

<sup>271</sup>BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2018. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>272</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

Assim, dirijo do entendimento de que o contrato firmado pelos usuários do airbnb assemelha-se mais à hospedagem do que a locação por temporada pelo simples fato de ser possível contratar o uso da propriedade por curtos períodos de tempo. Poderia o legislador ter estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo máximo para essa modalidade de contrato.

Ademais, informa que com as provas foi possível concluir que o réu permite locações a partir de duas diárias, fato este que não descaracteriza a locação por temporada. A restrição do direito do proprietário de alugar o seu imóvel por curto espaços de tempo seria ir além do que está previsto no nosso ordenamento jurídico, o que desvirtuaria a sistemática vigente nas relações privadas. Posteriormente, mencionou o artigo 49 da Lei<sup>273</sup>, o qual estabelece que nos casos de locação por temporada o locador poderia receber antecipadamente e de uma só vez os valores acordados, bem como exigir as modalidades de garantias estabelecidas no artigo 37 da Lei<sup>274</sup> para atender o restante das obrigações advindas do contrato. Sendo assim, a magistrada esclareceu:

Assim, ainda que os negócios realizados no contexto do airbnb aparentem possuir uma roupagem diferenciada, a análise detalhada do caso revela a presença de institutos jurídicos já consagrados. O fato de alguém se utilizar de uma plataforma digital para anunciar seu imóvel com o objetivo de locá-lo por temporada em nada se diferencia do velho anúncio de jornal – hoje em desuso pela difusão das novas tecnologias.

Com isso podemos observar que a desembargadora não defende que o Airbnb seria uma plataforma que não se enquadraria em uma das regulamentações já existentes no Direito brasileiro, mas sim traz argumentos para sustentar a tese de que ele seria uma locação por temporada. Além disso, uma das justificativas que o autor trouxe para defender que o aplicativo seria um serviço de hospedagem era o fato do locador cobrar uma taxa de limpeza, entretanto, a magistrada entende ser uma faculdade do proprietário solicitar qualquer garantia que pense ser necessária para preservar o seu imóvel, da mesma forma que acontece com as locações de longa duração que exigem que a propriedade seja entregue com um novo serviço de pintura. Dito isto, esclarece que “tudo fica a critério da autonomia da vontade, que rege as relações privadas no direito civil”. Ressalta ser necessário possuir o mesmo entendimento em relação à possibilidade de limitação da quantidade de pessoas que serão os locatários, visto que somente o proprietário poderia restringir o número de pessoas que poderiam usar o seu espaço, não caracterizando um uso comercial.

---

<sup>273</sup>Id.

<sup>274</sup>Id.



aluguel feito pelo réu se distanciava da concepção de locação por temporada. Ademais, foi ressaltado que outro fato que chamava a atenção para o modelo de hospedagem realizado pelo réu é a cobrança de taxa de limpeza, taxa de serviço e por hóspedes adicionais, sendo esclarecido que:

Sob esse enfoque, dúvida não há que a estreita afinidade de tal modelo com o exercício da atividade hoteleira e as práticas comerciais dela decorrentes descaracterizam o condomínio residencial e se distanciam do sentido de locação por temporada alvitrado pelo legislador ao prevê-la no art. 48 da Lei de Locação, implicando em ferimento ao direito de propriedade e ao de vizinhança dos demais condôminos, se não foram deliberadas em assembleia, nem previstas na convenção condominial.

Além disso, foi defendido que a locação feita pelo réu iria contra a convenção do condomínio, tendo em vista que a noção de moradia e residência guarda relação com o sentido de perenidade e estabilidade mínima, ainda que estabelecida a termo, logo, a atividade realizada através do Airbnb não se enquadraria nesses requisitos, já que é possível ofertar o seu imóvel na plataforma por somente um dia mediante pagamento de diária. Posto isto, o modelo do site melhor se qualificaria como um contrato atípico de hospedagem, possuindo finalidade comercial e, dessa forma, contrariando a convenção. Para mais, foi advertido o seguinte:

Advirta-se, neste patamar, que a prática de lazer mencionada como possível finalidade da locação por temporada no art. 48 da Lei no 8.245/91 deve ser conjugada com os demais exemplos colhidos pelo referido dispositivo legal, tais como realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, os quais não se prestam a definir, isoladamente, aquilo que se concebe como “tempo determinado” para efeito de caracterização da residência temporária, cujo sentido remete a um período que se protraí no tempo, não se compatibilizando, assim, com estadias curtas, baseadas em cobrança de diárias.

Afirma que apesar de a plataforma estar sendo restringida em diversos locais do mundo, fato demonstrado no capítulo anterior da pesquisa, no Brasil não existe uma regulação sobre tal modelo de hospedagem. Entretanto, isso não impede a apuração de uma possível mitigação ao direito de propriedade quando exercido de maneira abusiva, a luz do direito de vizinhança e dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Deste modo, a locação oferecida por um dos condôminos não pode gerar transtornos aos demais moradores, nesse sentido o artigo 1.336 do Código Civil<sup>281</sup> dispõe como um dos deveres do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade

---

<sup>281</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. [S. l.], 10 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Dessa forma, foi informado:

Fato é que a utilização do imóvel por curto prazo, tal como a oferecida pelo réu/apelante através do decantado site de acomodação, além de não se enquadrarem na moldura legal da locação por temporada – uma vez que a contrapartida pecuniária do “anfitrião” é calculada sob a forma de diária, e não, de aluguel – conferem desconforto e insegurança aos demais condôminos.

Por todo o exposto, é possível concluir com a leitura desse voto que o relator defende que a atividade realizada através da plataforma Airbnb não se enquadra como uma locação por temporada, tendo uma finalidade comercial, já que não respeita o prazo mínimo de sete dias estabelecido pela prática do mercado imobiliário. Sendo assim, dispõe:

Embora o proprietário do imóvel possua a faculdade de usar, gozar e dispor do bem, e, assim, promover locações temporárias em conformidade com a lei, tal prática reiterada de disponibilização do imóvel por curtíssimo período de estadia transmuda-se para atividade de natureza hoteleira, dando ao imóvel destinação comercial.

Portanto, o relator votou no sentido contrário ao da maioria dos votos, decidindo dar parcial provimento ao recurso, excluindo a vedação a realização de festas no imóvel e determinando que o réu se abstenha de anunciar a sua propriedade em plataformas digitais na modalidade hospedagem (“*short-stay*”). Entretanto, haveria a possibilidade de o réu realizar a locação por temporada, que no entendimento do desembargador seria aquela cujo prazo mínimo é, em média, de sete a dez dias.

A partir de agora serão analisadas duas declarações de votos, tendo o primeiro sido prolatado pela desembargadora Claudia Telles que acompanhou o relator, mas achou oportuno tecer algumas considerações. Informou que diante das particularidades do caso concreto ela concordou com o relator no sentido de a atividade realizada através da plataforma não caracterizar locação por temporada, mas sim um serviço de hospedagem com fins comerciais, ofendendo a convenção do condomínio. Ressaltou que o réu anuncia o seu imóvel no Airbnb mediante o pagamento de diárias e que há uma “governanta” que presta auxílios gerais aos hóspedes e lhes prepara o café da manhã. Além disso, no site há um comentário de um hóspede que informou que se sentiu em um verdadeiro hotel, já que foram fornecidas toalhas, sabonete, shampoo e ainda havia recebido ajuda com relação ao *transfer* do aeroporto, um guia das redondezas e bons conselhos. Sendo assim, a desembargadora entendeu que “diante das robustas provas produzidas, evidencia-se que o réu presta serviços comuns aos hotéis e

hospedarias em geral, sendo evidente o *animus* comercial na exploração do imóvel”.

Ademais, a magistrada esclareceu que a locação do imóvel por curtíssimos espaços de tempo faz com que tenha uma alta rotatividade de pessoas no condomínio, gerando incomodo aos demais moradores. Acredita que o impedimento do réu em alugar seu imóvel através da plataforma não ofenderia o direito à propriedade, já que o mesmo não é absoluto e nesse caso precisou ser limitado devido aos direitos dos demais condôminos. Por fim, defendeu que a sentença prolatada em primeiro grau está correta, visto que vedou a locação com fins comerciais (oferta de hospedagem), mas não proibiu a locação por temporada, tendo esta um prazo médio de sete a dez dias.

Por fim, tem a declaração de voto da desembargadora Cristina Tereza Gaulia que discordou do relator, mas também achou oportuno tecer algumas considerações. Ressaltou que a convenção do condomínio data de 1977 e estaria desatualizada para regular questões que surgiram com a modernidade e informou que o Airbnb é um site de hospedagem de pessoas que objetiva melhorar a renda dos proprietários de imóveis, otimizando o uso de suas propriedades. Sendo assim, defende que:

Deste conceito se extrai não ser o Airbnb mera fórmula de locação por temporada ou hospedagem, conceitos que não se amoldam à inovação trazida pela referida plataforma. O uso do Airbnb por particulares é, portanto, um *tertium genus*, um terceiro gênero, uma nova classificação para um novo uso da propriedade privada que congloba fórmula que não se enquadra naquelas espécies acima referidas, e que se concretiza por meio de um contrato atípico. E mais, não afeta, muda ou interfere com o uso residencial do imóvel.

Outrossim, argumenta que a convenção não veda o anúncio do imóvel em plataformas como o Airbnb e não existe nenhuma restrição tipificada em lei sobre o assunto, logo, o Judiciário não poderia vedar a utilização do site pelo réu já que, conforme o artigo 5º, inciso II da Constituição Federal de 1988, no campo das relações privadas é lícito fazer tudo aquilo que a lei não proíbe <sup>282</sup>. Além disso, acredita que o autor não conseguiu provar nos autos o uso nocivo da propriedade anunciada na plataforma e o fato do réu estar em débito com o condomínio só reforça a dificuldade financeira pela qual está passando, portanto, é mais um motivo pelo qual o Judiciário não deve, e nem pode, impedir a utilização de seu imóvel como

---

<sup>282</sup>BRASIL. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**. Brasília: [s. n.], 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 21 nov. 2020.

fonte de renda. Por todo o exposto, a desembargadora discordou do relator, acompanhando a divergência.

Com isso, foi finalizada a análise dos julgados do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro encontrados na pesquisa. Em suma, é possível concluir que, apesar de existirem controvérsias sobre a natureza jurídica do Airbnb, a posição majoritária do Tribunal é no sentido de enquadrar a plataforma como uma locação por temporada. Essa alegação resta comprovada tendo em vista que das sete ações que adentravam no mérito de qual seria a natureza da plataforma, seis acabaram decidindo pela locação por temporada em detrimento da hospedagem. A seguir é apresentado um gráfico com esses dados:

*Gráfico 2. Posicionamento do TJ/RJ sobre a controvérsia*



283

### 3.2 Superior Tribunal de Justiça

Com a pesquisa jurisprudencial feita através do site do Tribunal, também utilizando como termo de busca a palavra “Airbnb” e como limite temporal os últimos dois anos, não foi encontrado nenhum acórdão, entretanto, apareceram onze decisões monocráticas. Dentre elas cinco eram do ano de 2020 e seis de 2019. Como o objetivo da presente pesquisa é estudar

<sup>283</sup>Fonte: TJ/RJ. Elaboração própria, 2021.

como os Tribunais estão lidando com a controvérsia de qual seria a natureza jurídica do Airbnb, só serão estudadas as decisões que discorram sobre essa matéria.

Posto isto, das onze decisões, quatro são referentes a *habeas corpus*, onde a única relação com a plataforma é o fato de terem arrendado pelo aplicativo, não tendo nenhuma menção a controvérsia existente e nem em relação à responsabilidade do Airbnb, sendo assim, nenhum deles será analisado. Dos sete julgados restantes, a suspensão de liminar e de sentença nº 2693<sup>284</sup>, o agravo em recurso especial nº 1.481.390<sup>285</sup> e o agravo em recurso especial nº 1.745.346 – SP<sup>286</sup> também não serão aprofundados por não apresentarem discussão sobre o assunto buscado. Outro processo é o agravo em recurso especial nº 1.533.934<sup>287</sup>, tendo este sido julgado prejudicado pela superveniente perda do objeto, logo, também não será possível estudá-lo. Dessa forma, apesar de terem sido encontrados onze julgados na busca jurisprudencial, apenas três deles dizem respeito a controvérsia da natureza jurídica do Airbnb.

### Gráfico 3. Representatividade dos casos

<sup>284</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Suspensão de Liminar e de Sentença Nº 2693 – Rio de Janeiro (2020/0090308-4)**. Requerente: Município de Paraty. Requerido: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Interessados: Booking.com Brasil Serviços de Reserva de Hotéis LTDA e Airbnb Serviços Digitais LTDA. Relator: Ministro Presidente do STJ João Otávio de Noronha. Brasília, 23 de abril de 2020. Publ. 24 de abril de 2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/?&sequencial=108669710&num\\_registro=202000903084&data=20200424&tipo=0&formato=PDF&componente=MON](https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/?&sequencial=108669710&num_registro=202000903084&data=20200424&tipo=0&formato=PDF&componente=MON). Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>285</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.481.390 - SP (2019/0095979-8)**. Agravante: Lucas Rodrigues Alves. Agravado: Condomínio Edifício The Regent Flat Service. Relator: Ministro Marco Buzzi. Brasília, 27 de agosto de 2019. Publ. 29 de agosto de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=98733161&tipo=0&nreg=201900959798&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190829&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>286</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.745.346 – SP (2020/0209695-0)**. Agravante: Condomínio Edifício Paradisis. Agravados: Amauri Chaves Arfelli e Cristina Fatima de Athayde Arfelli. Relator: Ministro Presidente do STJ Humberto Martins. Brasília, 05 de outubro de 2020. Publ. 06 de outubro de 2020. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=116057169&tipo=0&nreg=202002096950&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20201006&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>287</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.533.934 - SP (2019/0191330-5)**. Agravante: Karina Teixeira da Silva. Agravado: Condomínio Edifício Caio Gracco. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília (DF), 09 de outubro de 2019. Publ. 30 de outubro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=101930383&tipo=0&nreg=201901913305&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191030&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.



Portanto, restaram somente três julgados a serem analisados nesse tópico, entretanto todos são referentes ao mesmo processo, sendo eles o Recurso Especial nº 1.819.075 – RS<sup>289</sup>, a petição no Recurso Especial nº 1.819.075 – RS<sup>290</sup> e o Agravo em Recurso Especial nº 1.461.274 - RS<sup>291</sup>. Essa petição é referente a um pedido de ingresso de *amicus curiae*, não tendo nenhuma relação com a controvérsia buscada. Já o Agravo foi interposto por Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos contra uma decisão denegatória de recurso especial que tinha o intuito de reformar um acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul que possuía a seguinte ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER.

<sup>288</sup>Fonte: STJ. Elaboração própria, 2021.

<sup>289</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)**. Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 17 de outubro de 2019. Publ. 21 de outubro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=102213946&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191021&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020./

<sup>290</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Petição no Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)**. Requerente: Associação de Condomínios do Estado de São Paulo. Requeridos: Monica Dutczak, Gyan Celah dos Santos e Condomínio Edifício Coorigha. Assistente: Airbnb Ireland UC. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 28 de outubro de 2019. Publ. 04 de novembro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=102661587&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191104&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>291</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.461.274 - RS (2019/0060633-3)**. Agravantes: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Agravado: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 10 de maio de 2019. Publ. 28 de abril de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=95534458&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190528&formato=PDF&salvar=false>. Acesso em: 20 nov. 2020.

**ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO.** A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de **serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem**. No caso concreto, **caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial** proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. APELAÇÃO DESPROVIDA (grifos acrescidos).

Sendo assim, podemos observar que tanto o juiz de primeiro grau quanto os desembargadores desse Tribunal de Justiça entenderam que a atividade realizada através do Airbnb teria natureza de contrato de hospedagem e não de locação por temporada. Posto isto, as partes prejudicadas entraram com um recurso especial impugnando a decisão, argumentando haver uma violação aos artigos 47 e 48 da Lei 8.245/91<sup>292</sup>, ao artigo 1.335, inciso I do Código Civil<sup>293</sup> e ao artigo 19 da Lei 4.591/64<sup>294</sup>, visto que o acórdão teria dado uma interpretação equivocada a esses dispositivos no momento em que considerou afastar a aplicação da legislação que rege as locações urbanas ao caso concreto, entendendo que os agravantes estariam destinando as suas propriedades para fins não residenciais, caracterizando um contrato atípico de hospedagem. Além disso, alegaram nas razões do recurso especial que a atividade realizada por eles, ou seja, locar quartos de seus imóveis, deveria ser caracterizada como uma locação por temporada e não como um contrato de hospedagem, ainda acrescentando o seguinte:

A locação por curto espaço de tempo, com alguma rotatividade de inquilinos, não configura contrato de hospedagem e o fato de os recorrentes auferirem renda com as locações não demonstra que tenha havido exploração comercial ou, mais importante, afronta à destinação residencial do edifício.

Ademais, os recorrentes suscitaram divergência com um julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, defendendo que este era um caso idêntico ao deles e que o acórdão paradigma deu uma interpretação diametralmente oposta ao do Tribunal do Rio Grande do Sul, em ambos se discutia a locação de imóveis através de plataformas online como o Airbnb. A

<sup>292</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>293</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. [S. l.], 10 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>294</sup>BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. [S. l.], 16 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

decisão paulista possui como ementa:

AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas,' em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido," (TJSP; Apelação 1065850-40.2017.8.26.0114; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36a Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1a Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2018; Data de Registro: 12/07/2018).

Essas foram as razões recursais. Porém, o recurso recebeu crivo negativo de admissibilidade na origem e, por conta disso, foi interposto o Agravo em Recurso Especial nº 1.461.274 - RS. O ministro Luis Felipe Salomão, em face da controvérsia existente no caso e para um melhor exame do objeto do recurso, deu provimento ao agravo determinando a sua autuação como recurso especial, se tornando, assim o processo nº 1.819.075 – RS.

Sendo assim, esse recurso tem como intuito firmar seu entendimento em relação à possibilidade de os condomínios proibirem os condôminos de anunciarem as suas propriedades em plataformas online como o Airbnb e as alugarem por curta temporada. Entretanto, não tem como chegar a uma conclusão nesse tópico sem antes passar pela controvérsia que envolve a natureza jurídica desta atividade, pois dependendo da interpretação dada a decisão final mudará.

O julgamento deste Recurso Especial teve início no dia 10 de outubro de 2019 pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, oportunidade em que o ministro Luis Felipe Salomão, relator do processo, proferiu o seu voto. Entretanto, até o momento o julgamento não teve fim, dado que o ministro Raul Araújo pediu vista e a última movimentação processual data do dia 06 de fevereiro de 2020 onde a Quarta Turma acolheu por unanimidade o requerimento de prorrogação de prazo do pedido de vista. Ademais, o voto do relator não está disponível, até o momento, no sítio eletrônico do Tribunal para consulta pública, motivo pelo qual a sua análise direta restou impossibilitada, contudo, existe uma notícia no site do Superior Tribunal de Justiça<sup>295</sup> que fala justamente sobre o entendimento que Luis Salomão teve em seu voto. Portanto, as informações que serão expostas a seguir foram obtidas através desta matéria.

---

<sup>295</sup>STJ. Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proibam locações de curta temporada via Airbnb. [S. l.]: Superior Tribunal de Justiça, 10 out. 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>. Acesso em: 20 nov. 2020.

No início do julgamento, foi admitida a entrada do Airbnb como assistente dos anfitriões que recorreram ao Superior Tribunal de Justiça após o Tribunal de origem decidir que o aluguel pela plataforma configuraria uma atividade comercial e, com isso, feriria a convenção do condomínio. Dentre os argumentos utilizados pelos desembargadores para a atividade configurar um “contrato atípico de hospedagem” e, conseqüentemente, afastar a aplicabilidade da Lei 8.245/1991<sup>296</sup> ao caso, estavam a ausência de uma vinculação entre os inquilinos e o proprietário, o fornecimento de serviços pelos anfitriões aos hóspedes, como o de lavanderia, e uma reforma realizada no apartamento com o intuito de criar ambientes de acomodação.

Em contrapartida, o advogado do Airbnb argumentou em sua sustentação oral que a plataforma não participa diretamente nos contratos de locação feitos entre os anfitriões e os inquilinos, com o intuito de possibilitar que as partes possam negociar livremente os termos do acordo. Além disso, defendeu que esses negócios mantêm a finalidade residencial dos imóveis, não sendo hospedagem, e que há um local no *website* destinado ao esclarecimento das normas do condomínio, como as orientações de segurança e os horários.

O primeiro ponto a ser ressaltado no voto do relator é em relação a qual seria o seu entendimento sobre a natureza jurídica da plataforma, sendo este o tópico principal de análise da pesquisa. Posto isto, o ministro entendeu que as locações feitas através de plataformas online, como o Airbnb, estariam inseridas no conceito de locação residencial por curta temporada, e não no de hospedagem, logo, não podem ser enquadradas como uma atividade comercial, motivo pelo qual entendeu não ser possível o condomínio limitar essas atividades locatícias. Sendo assim, se os condomínios pudessem proibir a locação temporária ocorreria uma violação ao direito de propriedade dos condôminos. Em relação ao contrato de hospedagem, o ministro citou a norma que trata sobre a Política Nacional de Turismo, Lei 11.771/2008<sup>297</sup>, a qual prevê para a modalidade de hospedagem destinada ao turismo a prestação de múltiplos serviços, como a arrumação dos cômodos, sendo excluída qualquer utilização para fins residenciais.

---

<sup>296</sup>BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

<sup>297</sup>BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

Ademais, Salomão entendeu que a prestação de serviços de lavagem de roupas feitos pelos anfitriões no caso concreto não se assemelhou aos serviços exigidos para se caracterizar a hospedagem, sendo apenas uma atividade circunstancial. Desta forma, disse:

Nesse sentido, penso não ser possível categorizar a atividade realizada pelos proprietários recorrentes como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem, nos estritos limites da lei.

Segundo o ministro, os contratos de aluguel por curta temporada envolvendo todo o imóvel ou partes dele não são uma atividade recente, o que seria uma novidade é a potencialização dessa locação através das plataformas online que estão inseridas na economia de compartilhamento, dentre elas o Airbnb que gerou um impacto no Brasil de mais de sete bilhões de reais em 2018. Em seu voto citou algumas propostas legislativas em andamento no sentido de tentar regular o mercado da locação por curta temporada e a regulamentação dada por diversos países ao redor do mundo. Entretanto, reconheceu que atualmente não há como enquadrar a atividade realizada através de plataformas online para locação em uma das rígidas formas contratuais já existentes no ordenamento jurídico brasileiro.

Apesar disso, o relator considerou que as relações negociais feitas através do aplicativo estão no âmbito do contrato de locação por temporada, visto que tanto o aproveitamento de uma propriedade na totalidade quanto o de somente alguns cômodos específicos possuem um “nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária”. Posto isto, fez o seguinte apontamento:

A disponibilização dos imóveis foi realizada, conforme delimitado pela origem, tanto por períodos curtos como por períodos superiores a 12 meses, mas certo é que presente se manteve em todas as formas a finalidade residencial – tônica dos contratos de locação dos imóveis urbanos, previstos nos artigos 47 e seguintes do Código Civil –, e, segundo consta dos autos, prática que permanece até os dias de hoje.

Outrossim, em relação ao conflito entre o direito de propriedade do anfitrião e os dos demais condomínios, Salomão esclareceu que a jurisprudência firmada do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que é preciso fazer uma análise da razoabilidade e da legitimidade na norma condominial em face do direito de propriedade. Sobre o assunto citou dois recursos

especiais do Tribunal, sendo o primeiro o REsp 1.699.022<sup>298</sup>, julgado pela Quarta Turma, onde ficou decidido que o condomínio não poderia impedir que o condômino inadimplente use áreas comuns do prédio. O segundo foi julgado pela Terceira Turma, sendo ele o REsp 1.783.076<sup>299</sup>, que permitiu a permanência de animais de estimação nas residências através da flexibilização de uma norma condominial existente.

O ministro ainda ressaltou que no caso concreto nunca houve anteriormente nenhuma oposição dos demais condôminos em relação às locações feitas pelos anfitriões, mesmo estes disponibilizando o seu imóvel desde 2011, sendo esta atividade realizada também por outros proprietários. Além disso, foi destacado que não existia prova em relação à quebra ou diminuição da segurança do complexo residencial, dessa forma afirmou:

Com efeito, há mesmo, ao revés, uma ideia de que a locação realizada por tais métodos (plataforma virtual) é até mais segura – tanto para o locador como para a coletividade que com o locatário convive, porquanto fica o registro de toda a transação financeira e dos dados pessoais deste e de todos os que vão permanecer no imóvel, inclusive com histórico de utilização do sistema.

Por fim, o relator entendeu que o condomínio não poderia impedir a atividade de locação pelos residentes, porém seria possível adotar medidas adequadas para manter o seu regular funcionamento, como a realização de cadastros de pessoas na portaria. Após a prolação do voto do Ministro Salomão, houve um pedido de vista do Ministro Raul Araújo, pois este ainda tinha dúvidas em relação ao condomínio poder ou não limitar a utilização pelos seus residentes de plataformas virtuais para locar os seus imóveis. Entretanto, é importante frisar que ele concorda com o relator no sentido de a atividade estabelecida por meio do Airbnb não corresponder a um serviço de hospedagem<sup>300</sup>.

---

<sup>298</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão. **Recurso Especial Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3)**. Recorrente: Zilda da Souza e Silva Giannelli – por si e representando e Claudio Giannelli – espólio. Recorrido: Condomínio Tortuga's. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 28 de maio de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1831726&num\\_registro=201701868233&data=20190701&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1831726&num_registro=201701868233&data=20190701&formato=PDF). Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>299</sup>SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão. **Recurso Especial Nº 1.783.076 - DF (2018/0229935-9)**. Recorrente: Liliam Tatiana Ferreira Franco. Recorrido: Condomínio Residencial das Palmeiras. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 14 de maio de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1823906&num\\_registro=201802299359&data=20190819&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1823906&num_registro=201802299359&data=20190819&formato=PDF). Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>300</sup>LACERDA, Marina Barros de. ESTUDO DE JULGADOS NO TJRJ, TJSP E STJ: Julgamento do Recurso Especial 1819075 no Superior Tribunal de Justiça. In: LACERDA, Marina Barros de. **CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E AIRBNB: ANÁLISE DOUTRINÁRIA E DE PRECEDENTES QUANTO À RESTRIÇÃO DO APLICATIVO POR MEIO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Orientador: Diego Brainer de Souza André. 2019. Monografia (Bacharel em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - Faculdade

Posto isto, foi finalizada a análise dos julgados encontrados na pesquisa jurisprudencial em relação ao Superior Tribunal de Justiça. Em suma, é possível concluir que até o momento ainda não tiveram muitas ações que chegaram a este Tribunal e que discorrem sobre a discussão em relação à natureza jurídica do aplicativo. Entretanto, com a análise dos três julgados que discorriam sobre a matéria, mesmo todos sendo referentes ao mesmo processo, pode-se concluir que o STJ está inclinado a enquadrar o Airbnb como uma locação por temporada, e não como uma atividade com natureza de hospedagem. Dessa forma, conclui-se que a posição majoritária do Tribunal até a presente data é a de que a plataforma seria uma locação por temporada, visto que o único julgado que discorreu sobre a temática decidiu nesse sentido.

## CONCLUSÃO

Com base no estudo aqui apresentado, pode-se concluir que existe de fato uma controvérsia em relação à natureza jurídica do Airbnb, isto é, se este seria enquadrado como uma locação por temporada ou como um serviço de hospedagem. Nesse aspecto, é importante ressaltar que esta não é uma discussão restrita ao Brasil, tendo em vista que foi possível observar esse mesmo questionamento em diversos outros países mencionados ao longo da pesquisa.

Nesse sentido, foi possível observar que há uma tendência mundial em regular a plataforma de forma descentralizada, ou seja, cabendo aos Estados ou até mesmo aos Municípios legislarem sobre a temática. Esse fato traz consequências positivas e negativas, visto que por um lado as normas regulamentadoras seriam feitas considerando as especificidades de cada localidade, onde seria feita uma análise das consequências trazidas pelo aplicativo naquela região específica, o que faria com que a norma acabasse sendo mais adequada àquele local.

No entanto, isso faria com que existisse uma legislação diferente para cada cidade, independentemente de serem próximas ou não, podendo fazer com que em uma região a atividade seja muito taxada enquanto na outra não. Logo, isso poderia acabar gerando uma desigualdade de tratamento em relação à plataforma e até mesmo em relação aos próprios anfitriões, dado que uns poderiam acabar tendo que pagar mais tributos do que outros, mesmo

estando em localidades próximas. Outro exemplo que pode ser citado é a situação em que um anfitrião tenha mais de um imóvel anunciado no Airbnb, mas em localidades diferentes, nesse caso o “*host*” teria que ter conhecimento sobre mais de uma norma.

Em suma, foi possível observar que o Brasil está seguindo a tendência mundial no sentido de também possuir uma regulamentação descentralizada sobre o tema, visto que os projetos de leis federais que discorriam sobre o assunto foram arquivados, restando aos municípios a incumbência de tentar regular a temática. É evidente que ainda há a possibilidade de sobrevir uma lei federal que regulamente a matéria de modo unificado, determinando de uma vez por todas quais seriam as normas aplicadas a atividade e pondo fim a discussão em relação à natureza jurídica da plataforma. No entanto, enquanto isso não é efetivado, permanece um cenário de controvérsias e inseguranças nesse aspecto.

Entretanto, com relação aos Tribunais brasileiros, restou demonstrada uma tendência de pensamento no sentido de considerar o Airbnb como sendo uma locação por temporada, dado que em apenas um dos julgados analisados do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, o tribunal decidiu por o considerar um serviço de hotelaria. Essa mesma tendência foi observada no momento da análise dos julgados do Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista que a única ação encontrada que abordava a temática acabou sendo decidida pelos ministros no sentido de a plataforma estar mais próxima a uma locação por temporada. No entanto, cabe ressaltar que o relator defendeu a necessidade de sobrevir uma regulação própria para o Airbnb, já que não era possível enquadrar perfeitamente o aplicativo em nenhuma norma existente no ordenamento brasileiro.

Como já mencionado anteriormente, a plataforma é completamente inovadora, algo que não era se pensado a alguns anos atrás, logo, não tem como as normas já existentes no ordenamento conseguirem regular por completo o aplicativo que surgiu com avanço das tecnologias. Nesse sentido, a atividade realizada pelo Airbnb possui especificidades próprias e, por óbvio, uma legislação já pronta e destinada a regulamentar algo que já existia no ordenamento não seria capaz de abranger toda a complexidade e novidade que surgiu com o uso da plataforma. Posto isto, fica clara a necessidade de se regulamentar essa atividade, tendo em vista que se o Legislativo acabar se mantendo inerte toda vez que algo inovador surgir na sociedade, fato que é cada vez mais comum por conta do rápido avanço das tecnologias, chegará o momento onde a insegurança jurídica prevalecerá.

## REFERÊNCIAS

- AIRBNB. **Central de Ajuda:** Como faço para efetuar uma reserva? [S. l.], 10 ago. 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/380/como-fa%C3%A7o-para-efetuar-uma-reserva>. Acesso em: 31 out. 2020.
- AIRBNB. **Cidade de Nova York, Nova York, EUA.** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/868/cidade-de-nova-york-nova-york-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.
- AIRBNB Citizen: **Advancing home sharing as a solution.** [S. l.]. Disponível em: <https://www.airbnbcitizen.com/>. Acesso em: 31 out. 2020.
- AIRBNB. **Coisas importantes para verificar:** Impostos. In: AIRBNB. Hospedagem responsável nos Estados Unidos. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 11. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1376/hospedagem-respons%C3%A1vel-nos-estados-unidos>. Acesso em: 11 nov. 2020.
- AIRBNB. **Como funciona o recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1036/como-funciona-o-recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.
- AIRBNB. **Conheça o Airbnb:** O que é o Airbnb? [S. l.]: Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/host/homes>. Acesso em: 22 nov. 2020.
- AIRBNB. **Dados Gerais:** A História do Airbnb. [S. l.]: Airbnb News, 22 nov. 2020. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/fast-facts/>. Acesso em: 22 nov. 2020.
- AIRBNB. **De Casas na Árvore a Casulos de Alumínio:** 10 das Casas Mais Exclusivas no Airbnb. [S. l.]: Airbnb News, 14 ago. 2018. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/de-casas-na-arvore-a-casulos-de-aluminio-10-das-casas-mais-exclusivas-no-airbnb/>. Acesso em: 1 abr. 2021
- AIRBNB. **Em que regiões o recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb está disponível?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2509/em-que-regi%C3%B5es-o-recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-est%C3%A1-dispon%C3%ADvel>. Acesso em: 11 nov. 2020.
- AIRBNB. **O que devo fazer para receber um reembolso se eu for isento do imposto de turismo na França?** [S. l.], 11 nov. 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2387/o-que-devo-fazer-para-receber-um-reembolso-se-eu-for-isento-do-imposto-de-turismo-na-fran%C3%A7a>. Acesso em: 11 nov. 2020.
- AIRBNB. **O que é o IVA e como se aplica a mim?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.pt/help/article/436/o-que-%C3%A9-o-iva-e-como-se-aplica-a-mim>. Acesso em: 12 nov. 2020.

AIRBNB. **O que são as Experiências do Airbnb?** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1581/o-que-s%C3%A3o-as-experi%C3%Aancias-do-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de turismo pelo Airbnb na França.** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2284/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-turismo-pelo-airbnb-na-fran%C3%A7a>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb no México:** Mexico City. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2288/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-no-m%C3%A9xico>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb no México** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2288/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-no-m%C3%A9xico>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Recolhimento e repasse de impostos de ocupação pelo Airbnb nos Países Baixos:** Amsterdam. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2289/recolhimento-e-repasse-de-impostos-de-ocupa%C3%A7%C3%A3o-pelo-airbnb-nos-pa%C3%ADses-baixos>. Acesso em: 10 nov. 2020.

AIRBNB. **Regulamentos locais.** In: AIRBNB. Hospedagem responsável nos Estados Unidos. [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/1376/hospedagem-respons%C3%A1vel-nos-estados-unidos>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Saiba mais sobre o Airbnb:** Panorama da comunidade Airbnb no Brasil, janeiro de 2019. [S. l.]: Airbnb, 8 nov. 2018. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/saiba-mais-sobre-o-airbnb/>. Acesso em: 31 out. 2020.

AIRBNB. San Francisco, Califórnia, EUA. [S. l.]: **Central de Ajuda - Airbnb**, 28 ago. 2017. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/871/san-francisco-calif%C3%B3rnia-eua>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Seguro de Proteção ao Anfitrião.** [S. l.]: PROTEÇÃO AO ANFITRIÃO - AIRBNB. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/d/host-protection-insurance>. Acesso em: 11 nov. 2020.

AIRBNB. **Sobre Nós.** [S. l.]: Airbnb. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em: 31 out. 2020.

AIRBNB. **What kind of taxes do I need to pay as an experience host in Argentina?.** [S. l.]: Central de Ajuda - Airbnb, 2020. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2113/what-kind-of-taxes-do-i-need-to-pay-as-an-experience-host-in-argentina>. Acesso em: 11 nov. 2020.

APP do Ano: **Prêmio Melhores do Ano TechTudo eleger aplicativo destaque de 2020**: Qual app foi destaque em 2020? Evento do TechTudo define em votação quais produtos, apps e jogos foram os principais em 2020. [S. l.], 13 out. 2020. Disponível em: <https://www.techtudo.com.br/noticias/2020/10/app-do-ano-premio-melhores-do-ano-techtudo-eleger-aplicativo-destaque-de-2020.ghtml>. Acesso em: 31 out. 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE RESORTS. **Airbnb – um modelo de negócio**, 1 nov. 2016. Disponível em: < <https://www.resortsbrasil.com.br/relatorio/airbnb-um-modelo-de-negocio-estudo-desenvolvido-pela-abr/> >. Acesso em: 10 nov. 2020.

ATZINGEN, PAULO. **Airbnb informa que vai recolher impostos na Cidade do México**. [S. l.]: Diário do Turismo, 16 maio 2017. Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/airbnb-na-america-latina-cresce-mais-rapido/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

ATZINGEN, Paulo. **Arquivada nova tentativa municipal de restringir o aluguel por temporada**. [S. l.]: Diário do Turismo, 23 jul. 2019. Disponível em: <https://diariodoturismo.com.br/arquivada-nova-tentativa-municipal-de-restringir-o-aluguel-por-temporada/>. Acesso em: 22 nov. 2020.

BAPTISTA, Patrícia; KELLER, Clara Iglesias. **Por que, quando e como regular as novas tecnologias?** :Os desafios trazidos pelas inovações disruptivas. Revistas da Fundação Getúlio Vargas, [s. l.], 17 set. 2016. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/66659>. Acesso em: 22/11/2020.

BBC NEWS. **Airbnb em crise com o coronavírus**: 'Levamos 12 anos para construir a empresa e perdemos quase tudo em semanas'. [S. l.]: BBC NEWS Brasil, 26 jun. 2020. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/geral-53192512>. Acesso em: 31 out. 2020.

BENI, Mário Carlos. **Saturação e Rejeição ao Turismo nas Destinações Turísticas**. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, São Paulo, v. 14, ed. 2, 7 ago. 2020. Disponível em: [https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1982-61252020000200001&lng=en&nrm=iso](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1982-61252020000200001&lng=en&nrm=iso). Acesso em: 10 nov. 2020.

BORNELI, Júnior. **Airbnb: a maior rede de hotéis do mundo que não possui nenhum quarto de hotel**. StartSe, 6 dez. 2016. Disponível em: <https://www.startse.com/noticia/mercado/airbnb-a-maior-rede-de-hoteis-do-mundo-que-nao-possui-nenhum-quarto-de-hotel#:~:text=J%C3%A1%20o%20Airbnb%2C%20com%20seu,pa%C3%ADses%20ao%20redor%20do%20mundo>. Acesso em: 31 out. 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**. Brasília: [s. n.], 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 21 nov. 2020.

BRASILEIRO, Jenucy Espíndula; DE LIMA, Renata Reis. **ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA ATIVIDADE DA PLATAFORMA DO AIRBNB NO BRASIL**. Novos Direitos: REVISTA ACADÊMICA DO INSTITUTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS, [s. l.], v. 4, n. 2, jul. 2017. Disponível em: <http://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/article/view/456>. Acesso em: 1 nov. 2020.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000.** Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. [S. l.], 15 fev. 2000. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm#:~:text=EMENDA%20CONSTITUCIONAL%20N%C2%BA%2026%2C%20DE,6o%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal.&text=.%22%20\(NR\)-,Art.,na%20data%20de%20sua%20publica%C3%A7%C3%A3o](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm#:~:text=EMENDA%20CONSTITUCIONAL%20N%C2%BA%2026%2C%20DE,6o%20da%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal.&text=.%22%20(NR)-,Art.,na%20data%20de%20sua%20publica%C3%A7%C3%A3o). Acesso em: 22 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. [S. l.], 16 dez. 1964. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.** Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. [S. l.], 11 set. 1990. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8078compilado.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.078%2C%20DE%2011%20DE%20SETEMBRO%20DE%201990.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20prote%C3%A7%C3%A3o%20do%20consumidor%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.&text=Equipara%2Dse%20a%20consumidor%20a,intervindo%20nas%20rela%C3%A7%C3%B5es%20de%20consumo](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.078%2C%20DE%2011%20DE%20SETEMBRO%20DE%201990.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20a%20prote%C3%A7%C3%A3o%20do%20consumidor%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAs.&text=Art.&text=Equipara%2Dse%20a%20consumidor%20a,intervindo%20nas%20rela%C3%A7%C3%B5es%20de%20consumo). Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. [S. l.], 18 out. 1991. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. [S. l.], 10 jan. 2002. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. [S. l.], 17 set. 2008. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11771.htm). Acesso em: 1 nov. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.** Código de Processo Civil. [S. l.], 16 mar. 2015. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Lei/L13105.htm). Acesso em: 20 nov. 2020.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 748, de 24 de novembro de 2015.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 para atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos. [S.l.]. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165#:~:text=Ementa%3A,de%20s%C3%ADtios%20eletr%C3%B4nicos%20ou%20aplicativos>. Acesso em: 1 nov. 2020.

BRASIL. **Projeto de Lei nº 6431, de 7 de novembro de 2016.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para regulamentar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de sítios eletrônicos ou plataformas congêneres. [S. l.]. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2116195>. Acesso em: 1 nov. 2020.

BRASIL, Supremo Tribunal Federal. **Súmula Vinculante nº 31**. É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumario.asp?sumula=1286> . Acesso em: 1 nov. 2020.

BRASIL, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Súmula Nº 59**: Somente se reforma a decisão concessiva ou não da antecipação de tutela, se teratológica, contrária à Lei ou à evidente prova dos autos. Disponível em: <http://conhecimento.tjrj.jus.br/documents/5736540/6284946/sumulas-2019.pdf>. Acesso em: 20/11/2020.

BERSHIDSKY, Leonid. **Airbnb começa a ceder a exigências legais de cidades onde atua**: Plataforma aceita limitações impostas por Londres e Amsterdã, adotando uma postura mais conciliadora com as cidades onde atua; no Brasil, pressão maior vem do setor hoteleiro. [S. l.]: Gazeta do Povo, 9 dez. 2016. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/airbnb-comeca-a-ceder-a-exigencias-legais-de-cidades-onde-atua-dpzhmwsfan2qzfpwx289q7xs/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

BLOOMBERG NEWS. **Chile pretende cobrar impostos de Netflix, Airbnb e Spotify**: Objetivo equilibrar a disputa entre serviços on-line e empresas tradicionais. [S. l.]: O GLOBO, 2 out. 2018. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/chile-pretende-cobrar-impostos-de-netflix-airbnb-spotify-23018459>. Acesso em: 12 nov. 2020.

BUCKS, Dan. **AIRBNB'S TAX AGREEMENTS ARE OBSOLETE: Supreme Court Decision Means State and Local Governments Should Tax Airbnb Like Every Other Online U.S. Business**. REPORT, [s. l.], 15 abr. 2019. Disponível em: [https://www.ahla.com/sites/default/files/REPORT\\_Airbnb%20Tax%20Agreements%20Are%20Obsolete%20.pdf](https://www.ahla.com/sites/default/files/REPORT_Airbnb%20Tax%20Agreements%20Are%20Obsolete%20.pdf). Acesso em: 11 nov. 2020.

BUONO, Marcel. **Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada**. [S. l.]: Portal Panrotas, 19 dez. 2018. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada\\_161150.html#:~:text=Ubatuba%20\(SP\)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substitui%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada_161150.html#:~:text=Ubatuba%20(SP)%20recua%20em%20regula%C3%A7%C3%A3o%20sobre%20alugu%C3%A9is%20de%20temporada,-19%2F12%2F2018&text=O%20novo%20texto%20substitui%20a,de%20hospedagem%20junto%20%C3%A0%20prefeitura). Acesso em: 1 nov. 2020.

BURGEN, Stephen. **Barcelona contra o turismo**. [S. l.]: Carta Capital, 2 fev. 2017. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/mundo/barcelona-contra-o-turismo/>. Acesso em: 10 nov. 2020.

**BUSINESS AND TAX REGULATIONS CODE**. Disponível em: [http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/business/businessandtaxregulationscode?f=templates\\$fn=default.htm\\$3.0\\$vid=amlegal:sanfrancisco\\_ca\\$sync=1](http://library.amlegal.com/nxt/gateway.dll/California/business/businessandtaxregulationscode?f=templates$fn=default.htm$3.0$vid=amlegal:sanfrancisco_ca$sync=1) Acesso em: 11 nov. 2020.

CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017.** "Que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências". [S. l.], 18 dez. 2017. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei nº 10001, de 27 de setembro de 2018.** ALTERA A LEI Nº 691, DE 24 DE DEZEMBRO DE 1984, QUE APROVA O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, PARA DISPOR SOBRE A DISPONIBILIZAÇÃO DE VAGAS DE HOSPEDAGEM POR MEIO DE INTERMEDIÇÃO POR PLATAFORMAS DIGITAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. [S. l.], 27 set. 2018. Disponível em: <https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/04311c7c99e0074e8325831600520ac0?OpenDocument&Start=1.1.1.7>. Acesso em: 1 nov. 2020.

CÂMARA MUNICIPAL DO RIO DE JANEIRO. **Projeto de Lei nº 935, 2018.** REGULAMENTA A EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS COMO MEIO DE HOSPEDAGEM REMUNERADA NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. [S. l.]. Disponível em: <https://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/063b3d1dfccfbeaa832582dd005251a9?OpenDocument>. Acesso em: 1 nov. 2020.

CAVALCANTE, Isabella. **Capitais europeias se unem contra Airbnb por “saturação de turistas”:** Oito cidades exigem que o serviço cumpra as leis locais de estadia e os anfitriões sejam registrados. [S. l.]: Metrôpoles, 14 fev. 2018. Disponível em: <https://www.metropoles.com/vida-e-estilo/turismo/capitais-europeias-se-unem-contra-airbnb-por-saturacao-de-turistas?amp>. Acesso em: 10 nov. 2020.

CHEVALLIER, Jacques. O Estado territorial: A descentralização. *In*: CHEVALLIER, Jacques. **O Estado Pós-Moderno.** Belo Horizonte: Editora Fórum, 2009. v. 1, cap. Seção 4: A fragmentação da estrutura estatal, p. 104.

CLARÍN.COM CIUDADES. **En la Legislatura Regulan los alquileres a través de apps como Airbnb: qué requisitos deberán cumplir y a partir de cuándo:** Las propiedades deberán estar anotadas en un registro. Y sus dueños deberán informarle al consorcio y contratar un seguro de responsabilidad civil por daños contra terceros. [S. l.]: Clarín Ciudades, 28 nov. 2019. Disponível em: [https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir\\_0\\_e6A3MXr1.html](https://www.clarin.com/ciudades/regulan-alquileres-traves-apps-airbnb-requisitos-deberan-cumplir-partir_0_e6A3MXr1.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

CONTEÚDO JOB SPACE. **Quais são os lugares do Brasil mais visitados por turistas estrangeiros?** As queridinhas do Brasil. [S. l.]: Hotéis Deville, 15 jul. 2019. Disponível em: <https://www.deville.com.br/blog/viagem-e-turismo/quais-sao-os-lugares-do-brasil-mais-visitados-por-turistas-estrangeiros/>. Acesso em: 1 abr. 2021.

COPLE, Júlia. **Plataforma de hospedagem diz que vai pagar traslado dos corpos de brasileiros mortos no Chile.** [S. l.]: O GLOBO, 23 maio 2019. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/plataforma-de-hospedagem-diz-que-vai-pagar-traslado-dos-corpos-de-brasileiros-mortos-no-chile->



FERRER, Isabel. **Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb**: Hotéis ilegais. [S. l.]: El País, 29 jan. 2018. Disponível em: [https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558\\_107147.html](https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html). Acesso em: 10 nov. 2020.

FÓRUM DE OPERADORES HOTELEIROS DO BRASIL. O fenômeno da sharing economy e a hotelaria. **WHITE PAPER FOHB**, [s. l.], Publicação eletrônica, ed. 1, p. 3, out. 2016. Disponível em: <http://fohb.com.br/wp-content/uploads/2017/01/White-Paper-O-fen%C3%B4meno-da-Sharing-Economy-e-a-Hotelaria-.pdf>. Acesso em: 31 out. 2020.

GOULART, Josette. **Airbnb na pandemia**: da hora mais escura aos planos de IPO nos EUA. [S. l.]: Veja, 13 out. 2020. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/economia/airbnb-na-pandemia-da-hora-mais-escura-aos-planos-de-ipo-nos-eua/>. Acesso em: 1 abr. 2021.

GOUVEIA, Daniel Otávio Genaro; AMARAL, Sérgio Tibiriçá. **ORGANIZAÇÃO DOS PODERES E SUAS FUNÇÕES TÍPICAS E ATÍPICAS SEGUNDO A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988. Revista Eletrônica da Toledo de Presidente Prudente**, [s. l.], 31 out. 2008. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/ETIC/article/viewFile/1685/1604>. Acesso em: 1 nov. 2020.

GURGEL, CAMILA GABRIEL. INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO SOBRE O AIRBNB: INTERVENÇÃO REGULATÓRIA SOBRE O ARIBNB. *In*: GURGEL, CAMILA GABRIEL. **A INTERVENÇÃO E REGULAÇÃO ESTATAL SOBRE O SERVIÇO OFERECIDO PELO AIRBNB NO BRASIL**. Orientador: Ricardo César Ferreira Duarte Júnior. 2017. Monografia (PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO - CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO ADMINISTRATIVO) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2017. p. 54. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/5719>. Acesso em: 1 nov. 2020.

HOSTELTUR. **Argentina retiene hasta el 28% de sus ganancias a los anfitriones de Airbnb**. [S. l.]: Hosteltur Hoteles y Alojamientos, 13 mar. 2018. Disponível em: [https://www.hosteltur.com/127072\\_argentina-retiene-28-sus-ganancias-anfitriones-airbnb.html](https://www.hosteltur.com/127072_argentina-retiene-28-sus-ganancias-anfitriones-airbnb.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

JORGE, Camilla Ginesi. **Impactos negativos dos sites de Epecc**: Gentrificação. *In*: JORGE, Camilla Ginesi. Economia partilhada e consumo colaborativo com quem?: Como a presença do Airbnb afeta os preços dos imóveis residenciais em Lisboa e no Rio de Janeiro. Orientador: Rita Martins de Sousa. 2017. Dissertação de Mestrado (Mestrado em Economia Internacional e Estudos Europeus) - Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal, 2017. p. 9. Disponível em: <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/14605>. Acesso em: 12 nov. 2020.

KREMURG, Sabrina. Airbnb: **Os Fatos Estatísticos Mais Curiosos**: Estatísticas sobre as estadias. [S. l.]: Admirável Curioso, 29 jun. 2019. Disponível em: <https://www.admiravelcurioso.com.br/airbnb-os-fatos-estatisticos-mais-curiosos/#:~:text=Os%20h%C3%B3spedes%20do%20Airbnb%20ficam,hospedadas%20em%20acomoda%C3%A7%C3%B5es%20do%20Airbnb>. Acesso em: 10 nov. 2020.

KREMURG, Sabrina. Airbnb: **Os Fatos Estatísticos Mais Curiosos: Estatísticas sobre as reservas no Airbnb**. [S. l.]: Admirável Curioso, 29 jun. 2019. Disponível em:

<https://www.admiravelcurioso.com.br/airbnb-os-fatos-estatisticos-mais-curiosos/#:~:text=Os%20h%C3%B3spedes%20do%20Airbnb%20ficam,hospedadas%20em%20acomoda%C3%A7%C3%B5es%20do%20Airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

LACERDA, Marina Barros de. ESTUDO DE JULGADOS NO TJRJ, TJSP E STJ: Julgamento do Recurso Especial 1819075 no Superior Tribunal de Justiça. In: LACERDA, Marina Barros de. **CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E AIRBNB: ANÁLISE DOUTRINÁRIA E DE PRECEDENTES QUANTO À RESTRIÇÃO DO APLICATIVO POR MEIO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Orientador: Diego Brainer de Souza André. 2019. Monografia (Bacharel em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - Faculdade Nacional de Direito, Rio de Janeiro, 2019. f. 57. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/12963>. Acesso em: 20 nov. 2020.

LA NACIÓN. **Argentina eleva imposto sobre bens pessoais no exterior e alivia taxas de Netflix, Spotify e Airbnb**. [S. l.]: O GLOBO, 28 dez. 2019. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/argentina-eleva-imposto-sobre-bens-pessoais-no-exterior-alivia-taxas-de-netflix-spotify-airbnb-24162849#:~:text=No%20que%20se%20refere%20aos,passagens%20ou%20gastos%20no%20exterior>. Acesso em: 11 nov. 2020.

LÓPEZ, Mariana. **Airbnb to pay taxes in Colombia, but hoteliers demand more**. [S. l.]: Contxto, 28 fev. 2020. Disponível em: <https://contxto.com/en/colombia/airbnb-pay-taxes-colombia-hoteliers/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

LYONNET, Javier. **Alquiler turístico informal: la sombra negra**. [S. l.]: Hosteltur Hoteles y Alojamientos, 5 nov. 2017. Disponível em: [https://www.hosteltur.com/lat/115580\\_alquiler-turistico-informal-sombra-negra.html](https://www.hosteltur.com/lat/115580_alquiler-turistico-informal-sombra-negra.html). Acesso em: 11 nov. 2020.

MARTINS, Juliana Benvindo. AIRBNB: PRINCIPAL PLATAFORMA COLABORATIVA DO TURISMO E HOTELARIA: Participação do Airbnb para a expansão da economia. In: MARTINS, Juliana Benvindo. **CONSUMO COLABORATIVO E SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM EM TURISMO: UMA INTERPRETAÇÃO DO AIRBNB NA OFERTA DESTES SERVIÇOS**. Orientador: Natália de Sousa Aldrigue. 2017. Monografia (Graduação em Turismo) - UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB, Brasília, 2017. p. 51 e 52. Disponível em: <https://bdm.unb.br/handle/10483/19317>. Acesso em: 1 nov. 2020.

MARTINS, Marcos. **RJ arquiva projeto de lei que afetaria locação por temporada**. [S. l.]: Portal Panrotas, 10 maio 2019. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/mercado/economia-e-politica/2019/05/rj-arquiva-projeto-de-lei-que-afetaria-locacao-por-temporada\\_164368.html](https://www.panrotas.com.br/mercado/economia-e-politica/2019/05/rj-arquiva-projeto-de-lei-que-afetaria-locacao-por-temporada_164368.html). Acesso em: 1 nov. 2020.

MARTINS, Sales. Airbnb e Regulação Responsiva: uma análise do Projeto de Lei do Senado no 748/2015. **Revista de Direito Setorial e Regulatório**, Brasília, v. 3, n. 2, p. 113-130, out. 2017. Disponível em: <file:///C:/Users/marce/Downloads/Airbnb%20e%20a%20regula%C3%A7%C3%A3o%20responsiva%20uma%20an%C3%A1lise%20do%20projeto%20de%20lei%20do%20senado%20n%20748%20de%202015.pdf>. Acesso em: 1 nov. 2020.

MEDEIROS, Vinicius. **Airbnb versus hotelaria tem novo capítulo**. [S. l.]: HOTELIERNEWS, 22 abr. 2019. Disponível em: <https://hoteliernews.com.br/airbnb-versus-hotelaria-tem-novo-capitulo/>. Acesso em: 11 nov. 2020.

MELLO, Igor Felix de Souza. O FENÔMENO AIRBNB: Airbnb no Mundo. In: MELLO, Igor Felix de Souza. **ECONOMIA COMPARTILHADA: A EXPERIÊNCIA E O IMPACTO DO AIRBNB**. Orientador: Dalia Maimon Schiray. 2018. Monografia (Bacharelado em Economia) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – Instituto de Economia, Rio de Janeiro, 2018. f. 30. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/9218>. Acesso em: 10 nov. 2020

MIRANDA, Paula. **O Airbnb se aproxima da hotelaria com novas parcerias**. In: MIRANDA, Paula. **Airbnb x Hotel: Ameaça ou Oportunidade?**. Asksuite, 4 fev. 2019. Disponível em: <https://asksuite.com/br/blog/airbnb-x-hotel/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

MIOZZO, Júlia. **Airbnb quer hospedar 1 bi de pessoas por ano até 2028 – e anunciou novidades para atingir a meta**: No ano em que a plataforma completa 10 anos, novas funcionalidades para hóspedes e anfitriões foram anunciadas para atingir a marca de 1 bilhão de hóspedes por ano. InfoMoney, 22 fev. 2018. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/airbnb-quer-hospedar-1-bi-de-pessoas-por-ano-ate-2028-e-anunciou-novidades-para-atingir-a-meta/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

MONITOR MERCANTIL. **Cidades saturadas de turistas se unem contra o Airbnb**. [S. l.]: Monitor Mercantil, 30 jan. 2018. Disponível em: <https://monitormercantil.com.br/cidades-saturadas-de-turistas-se-unem-contra-o-airbnb>. Acesso em: 10 nov. 2020.

MUNICÍPIO DE AMSTERDÃ. Toeristenbelasting: Wanneer krijg ik met toeristenbelasting te maken?. Amsterdã. Disponível em: [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case\\_%7BA084F909-C4F1-429C-B68E-F5C48099CBA9%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BF5FE8785-9B65-443F-9AA7-FD814372C7C2%7D#case_%7BA084F909-C4F1-429C-B68E-F5C48099CBA9%7D). Acesso em: 10 nov. 2020.

NEW YORK. **New York State Multiple Swelling Law**. Tradução livre: Lei de moradia múltipla do Estado de Nova York. [s.d.]. Disponível em: <<https://www1.nyc.gov/assets/buildings/pdf/MultipleDwellingLaw.pdf>>. Acesso em: 02/11/2020

NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHLEN, Matheus Hubbe. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA: INOVAÇÕES NO TURISMO E HOSPEDAGENS. In: NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHLEN, Matheus Hubbe. **INOVAÇÃO EM SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM: UMA ANÁLISE DO CASO AIRBNB**. Orientador: Gabriela Gonçalves Fiates. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Administração) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2016. p. 10. Disponível em: <https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/166437>. Acesso em: 1 nov. 2020.

OECD (2020), **OECD Tourism Trends and Policies 2020**, OECD Publishing, Paris, p. 93. Disponível em: <https://doi.org/10.1787/6b47b985-en>. Acesso em: 12 nov. 2020.

OLAYA, Martha. Airbnb comenzará a pagar IVA como primer paso para su formalización: El Ministerio de Comercio trabaja de la mano con otras entidades para regular las plataformas

turísticas. [S. l.]: RCN Rádio, 20 fev. 2020. Disponível em: <https://www.rcnradio.com/economia/airbnb-comenzara-pagar-iva-como-primer-paso-para-su-formalizacion>. Acesso em: 11 nov. 2020.

OLIVEIRA, Camila. **A regulamentação do Airbnb no Brasil e em outro países**. [S. l.]: Consultor Jurídico, 4 mar. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo>. Acesso em: 1 nov. 2020.

OLIVER, David. Exclusive: **Airbnb expands pledge to fight human trafficking amid hospitality industry struggles**. [S. l.]: USA TODAY, 20 fev. 2020. Disponível em: <https://www.usatoday.com/story/travel/hotels/2020/02/20/airbnb-human-trafficking-polaris-partnership-amid-industry-lawsuits/4806104002/>. Acesso em: 12 nov. 2020.

OSÓRIO, Letícia. **DIREITO À MORADIA NO BRASIL**. Relatório Nacional do Projeto de Relatores Nacionais do DhESC, São Paulo, p. 1, 3 nov. 2003. Disponível em: <http://www.fna.org.br/2004/09/09/direito-a-moradia-no-brasil/>. Acesso em: 12 nov. 2020.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. **Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo | Regulatory challenges of the Airbnb case: The State intervention in the sharing economy model**. Revista Justiça do Direito, 32. 203-230. 10.5335/rjd.v32i1.7855, p. 219-220, maio 2018. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/325201464\\_Desafios\\_regulatorios\\_do\\_Caso\\_Airbnb\\_a\\_intervencao\\_do\\_Estado\\_no\\_modelo\\_economico\\_colaborativo\\_Regulatory\\_challenges\\_of\\_the\\_Airbnb\\_case\\_The\\_State\\_intervention\\_in\\_the\\_sharing\\_economy\\_model](https://www.researchgate.net/publication/325201464_Desafios_regulatorios_do_Caso_Airbnb_a_intervencao_do_Estado_no_modelo_economico_colaborativo_Regulatory_challenges_of_the_Airbnb_case_The_State_intervention_in_the_sharing_economy_model). Acesso em: 12 nov. 2020.

PODER JUDICIÁRIO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Consulta Jurisprudência**: Pesquisa livre. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>. Acesso em: 20 nov. 2020.

REDAÇÃO HYPENESS. **Paris, Barcelona e outras 6 cidades se unem contra Airbnb por ‘não aguentarem mais turistas’**. [S.l.]. Disponível em: <https://www.hypeness.com.br/2018/01/paris-barcelona-e-outras-6-cidades-se-unem-contra-airbnb-por-nao-aguentarem-mais-turistas/>. Acesso em: 31 out. 2020.

REDAÇÃO MARCO ZERO. **Projeto de Lei contra a locação por temporada é arquivado no Rio de Janeiro**. [S. l.]: Revista Marco Zero Negócios e Oportunidades em Turismo, 13 maio 2019. Disponível em: <https://www.revistamarcozero.com.br/projeto-de-lei-contra-a-locacao-por-temporada-e-arquivado-no-rio-de-janeiro/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

RIBEIRO, Bruno Santos. **PRINCÍPIOS PARA INTERVENÇÃO REGULATÓRIA NA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO: A TEORIA DE REGULAÇÃO RESPONSIVA: Por que regular a economia do compartilhamento?** In: RIBEIRO, BRUNO SANTOS. PRINCÍPIOS E DESAFIOS PARA REGULAÇÃO DA ECONOMIA DO COMPARTILHAMENTO, COM SUBSTRATO DA TEORIA RESPONSIVA E ENFOQUE NA ATUAÇÃO DO APLICATIVO UBER. Orientador: Márcio Nunes Iorio Aranha Oliveira. 2016. Monografia (Bacharel em Direito) - UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA - UNB, Brasília, 2016. f. 20. Disponível em: <https://www.bdm.unb.br/handle/10483/14214>. Acesso em: 12 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0007582-22.2018.8.19.0000**. Agravado: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravante: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: Desembargadora Valeria Dacheux Nascimento. 19° Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 11 de dezembro de 2019. Publ. 12 de dezembro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2018.002.09953> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0014281-58.2020.8.19.0000**. Segredo de Justiça. Relator: Desembargadora Teresa de Andrade Castro Neves. Sexta Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 09 de setembro de 2020. Publ. 14 de setembro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.002.19109> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0016965-87.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Aperana. Agravante: Eduardo Gomes. Relator: Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes. 5° Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 11 de junho de 2019. Publ. 13 de junho de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.002.22010> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0041621-11.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Fiori de Itaipava. Agravante: Eufrosina Machado. Relator: Desembargador Pedro Saraiva de Andrade Lemos. 10° Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 15 de julho de 2019. Publ. 11 de outubro de 2019. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004EACE109F55B67FCBD55FC7DC3E93084FC50A4A213153&USER=> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0046681-62.2019.8.19.0000**. Agravado: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravante: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: Desembargadora Valeria Dacheux Nascimento. 19° Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 13 de outubro de 2020. Publ. 15 de outubro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.002.61175> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo de Instrumento N° 0067810-26.2019.8.19.0000**. Agravado: Maria Fernanda Sampaio Fadel. Agravante: Condomínio Vale das Samambaias. Relator: Desembargadora Valeria Dacheux Nascimento. 19° Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 28 de outubro de 2020. Publ. 03 de novembro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.002.88302> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Agravo Interno no Agravo de Instrumento N° 0041621-11.2019.8.19.0000**. Agravado: Condomínio do Edifício Fiori de Itaipava. Agravante: Eufrosina Machado. Relator: Desembargador Pedro Saraiva de Andrade Lemos. 10° Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 10 de outubro de 2019. Publ.

11 de outubro de 2019. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004E326B43EEDD70BECF3E0DADD4A72E82CC50B241E4B0D&USER=> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0002472-33.2017.8.19.0079**. Apelado: Condomínio Vale das Samambaias. Apelante: Leticia Ferro Leonardo Morada. Relator: Desembargador Andre Emilio Ribeiro Von Melentovytsch. 21ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 08 de outubro de 2020. Publ. 14 de outubro de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.69993> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível n. 0023817-24.2015.8.19.0209**. Apelado: Globosat Programadora LTDA. Apelante: Benoit Alexandre Golinski. Relator: Desembargadora Patricia Ribeiro Serra Vieira. 10ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2019. Publ. 01 de fevereiro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2018.001.80769>

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0127606-47.2016.8.19.0001**. Apelado: Condomínio do Edifício Aperana. Apelante: Eduardo Gomes. Relator: Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes. 5ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 05 de setembro de 2019. Publ. 19 de setembro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.32157>. Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0127606-47.2016.8.19.0001**. Apelado: Condomínio do Edifício Aperana. Apelante: Eduardo Gomes. Relator: Desembargador Heleno Ribeiro Pereira Nunes. 5ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 05 de setembro de 2019. Publ. 19 de setembro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.32157>. Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0232765-47.2014.8.19.0001**. Apelado: Condomínio do Edifício Itabara. Apelante: Stefano Gatti. Relator: Desembargador Jaime Dias Pinheiro Filho. 12ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 16 de novembro de 2017. Publ. 23 de novembro de 2017. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2017.001.76195> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0233355-53.2016.8.19.0001**. Apelado: Condomínio Soho Village. Apelante: Albert Wilson Schur. Relator: Desembargadora Sônia de Fátima Dias. 23ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 18 de junho de 2020. Publ. 22 de junho de 2020. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2020.001.13378> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0240946-32.2017.8.19.0001**. Apelado: Airbnb Serviços Digitais LTDA. Apelante: Jessica de Souza Melo. Relator: Desembargador Guaraci de Campos Vianna. 19ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 03 de julho de 2019. Publ. 04 de julho de 2019. Disponível em:

<http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2019.001.40160> .Acesso em: 20 nov. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. **Apelação Cível Nº 0299903-60.2016.8.19.0001**. Apelados: Aline Perdigão Corrêa e Airbnb Serviços Digitais LTDA (recurso adesivo1). Apelantes: os mesmos. Relator: Desembargadora Regina Lucia Passos. 21ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, RJ, 30 de janeiro de 2019. Publ. 01 de fevereiro de 2019. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2018.001.45093> .Acesso em: 20 nov. 2020.

**SAN FRANCISCO ADMINISTRATIVE CODE. Chapter 41<sup>a</sup>**: Residential Unit Conversion and Demolition. Disponível em: [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_admin/0-0-0-2](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_admin/0-0-0-2). Acesso em: 11 nov. 2020.

**SAN FRANCISCO ADMINISTRATIVE CODE**. Disponível em: [https://codelibrary.amlegal.com/codes/san\\_francisco/latest/sf\\_admin/0-0-0-2](https://codelibrary.amlegal.com/codes/san_francisco/latest/sf_admin/0-0-0-2). Acesso em: 11 nov. 2020.

SANTIAGO, Henrique. **Os números de Airbnb e dos hotéis pelo mundo; veja estudo**. PANROTAS corporativo, 23 jan. 2017. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/viagens-corporativas/hotelaria/2017/01/os-numeros-de-airbnb-e-dos-hoteis-pelo-mundo-veja-estudo\\_143585.html](https://www.panrotas.com.br/viagens-corporativas/hotelaria/2017/01/os-numeros-de-airbnb-e-dos-hoteis-pelo-mundo-veja-estudo_143585.html). Acesso em: 31 out. 2020.

SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS. **Regula Gobierno de la Ciudad de México operación de AIRBNB**. [S. l.]: Gobierno de la ciudad de México, 11 maio 2017. Disponível em: <https://www.finanzas.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/regula-gobierno-de-la-ciudad-de-mexico-operacion-de-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

SENTENÁ, Ana María Cabrales. **Marco Empírico: Base de datos Airbnb en Colombia**. In: SENTENÁ, Ana María Cabrales. Efecto de la entrada de Airbnb sobre la Industria Hotelera en Colombia. Orientador: Leonardo García. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel) - Universidad de Los Andes, Bogotá, Colombia, 2016. f. 14. Disponível em: <https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/15223/u728533.pdf?sequence=1>. Acesso em: 11 nov. 2020.

SERVILHA, Patricia. **O AIRBNB E O TURISMO NAS CIDADES EUROPEIAS**. [S. l.]: Marketing Places, 25 abr. 2018. Disponível em: <https://www.patriciaservilha.com/bblog/2018/4/12/as-cidades-europias-e-o-air-bnb>. Acesso em: 10 nov. 2020.

SHIHADDEH, Ariza Jaser Muhammad; DIAS, Erica da Cruz Novaes Gonçalves. O IMPACTO NO MERCADO BRASILEIRO DAS INOVAÇÕES DE SERVIÇOS DE EXPERIÊNCIA POR MEIO DE PLATAFORMAS ONLINE. **REVISTA DE EMPREENDEDORISMO, NEGÓCIOS E INOVAÇÃO**, [s. l.], p. 33-44, 2018. Disponível em: <https://periodicos.ufabc.edu.br/index.php/reni/article/view/170/117>. Acesso em: 1 nov. 2020.

SILVEIRA, Ilana Rafaela da Silva Pereira. CASO DO AIRBNB NO BRASIL: DESAFIOS DO AIRBNB NO BRASIL. In: SILVEIRA, ILANA RAFAELA DA SILVA PEREIRA. **O DESAFIO DE REGULAMENTAR A ECONOMIA DE COMPARTILHAMENTO: O**

CASO DO AIRBNB FACE AO DIREITO À MORADIA. Orientador: Patrícia Borba Vilar Guimarães. 2018. Trabalho de Conclusão do Curso (Graduação em Direito) - UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO NORTE, NATAL/RN, 2018. p. 37. Disponível em: <https://monografias.ufrn.br/jspui/handle/123456789/7393>. Acesso em: 1 nov. 2020.

SISTEMA BRASILEIRO DE CLASSIFICAÇÃO DE MEIOS DE HOSPEDAGEM. **Cartilha de Orientação Básica nº 1, de 24 de julho de 2015**. Ministério do Turismo. [S. l.], 24 jul. 2015. Disponível em: [http://www.turismo.gov.br/sites/default/turismo/programas\\_acoas/Arquivos/Cartilha\\_1\\_\\_PROCESSO\\_DE\\_CLASSIFICAxO.pdf](http://www.turismo.gov.br/sites/default/turismo/programas_acoas/Arquivos/Cartilha_1__PROCESSO_DE_CLASSIFICAxO.pdf). Acesso em: 1 nov. 2020.

STJ. **Relator vota pela impossibilidade de que condomínios proíbam locações de curta temporada via Airbnb**. [S. l.]: Superior Tribunal de Justiça, 10 out. 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/Relator-vota-pela-impossibilidade-de-que-condominios-proibam-locacoes-de-curta-temporada-via-Airbnb.aspx>. Acesso em: 22 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.461.274 - RS (2019/0060633-3)**. Agravantes: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Agravado: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 10 de maio de 2019. Publ. 28 de abril de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=95534458&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190528&formato=PDF&salvar=fals> e .Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.481.390 - SP (2019/0095979-8)**. Agravante: Lucas Rodrigues Alves. Agravado: Condomínio Edifício The Regent Flat Service. Relator: Ministro Marco Buzzi. Brasília, 27 de agosto de 2019. Publ. 29 de agosto de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=98733161&tipo=0&nreg=201900959798&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20190829&formato=PDF&salvar=fals> e .Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.533.934 - SP (2019/0191330-5)**. Agravante: Karina Teixeira da Silva. Agravado: Condomínio Edifício Caio Gracco. Relator: Ministro Raul Araújo. Brasília (DF), 09 de outubro de 2019. Publ. 30 de outubro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=101930383&tipo=0&nreg=201901913305&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191030&formato=PDF&salvar=fal> se .Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Agravo em Recurso Especial Nº 1.745.346 – SP (2020/0209695-0)**. Agravante: Condomínio Edifício Paradisis. Agravados: Amauri Chaves Arfelli e Cristina Fatima de Athayde Arfelli. Relator: Ministro Presidente do STJ Humberto Martins. Brasília, 05 de outubro de 2020. Publ. 06 de outubro de 2020. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=116057169&tipo=0&nreg=202002096950&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20201006&formato=PDF&salvar=fal> se .Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Petição no Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)**. Requerente: Associação de Condomínios do Estado de São Paulo. Requeridos: Monica Dutczak, Gyan Celah dos Santos e Condomínio Edifício Coorigha. Assistente: Airbnb Ireland UC. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 28 de outubro de 2019. Publ. 04 de novembro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=102661587&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191104&formato=PDF&salvar=fal se>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão. **Recurso Especial Nº 1.699.022 - SP (2017/0186823-3)**. Recorrente: Zilda da Souza e Silva Giannelli – por si e representando e Claudio Giannelli – espólio. Recorrido: Condomínio Tortuga's. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 28 de maio de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia l=1831726&num\\_registro=201701868233&data=20190701&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia l=1831726&num_registro=201701868233&data=20190701&formato=PDF). Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Acórdão. **Recurso Especial Nº 1.783.076 - DF (2018/0229935-9)**. Recorrente: Liliam Tatiana Ferreira Franco. Recorrido: Condomínio Residencial das Palmeiras. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 14 de maio de 2019. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia l=1823906&num\\_registro=201802299359&data=20190819&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencia l=1823906&num_registro=201802299359&data=20190819&formato=PDF). Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Recurso Especial Nº 1.819.075 - RS (2019/0060633-3)**. Recorrente: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Recorrido: Condomínio Edifício Coorigha. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 17 de outubro de 2019. Publ. 21 de outubro de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/websecstj/cgi/revista/REJ.cgi/MON?seq=102213946&tipo=0&nreg=201900606333&SeqCgrmaSessao=&CodOrgaoJgdr=&dt=20191021&formato=PDF&salvar=fal se>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Decisão Monocrática. **Suspensão de Liminar e de Sentença Nº 2693 – RJ (2020/0090308-4)**. Requerente: Município de Paraty. Requerido: Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Interessados: Booking.com Brasil Serviços de Reserva de Hotéis LTDA e Airbnb Serviços Digitais LTDA. Relator: Ministro Presidente do STJ João Otávio de Noronha. Brasília, 23 de abril de 2020. Publ. 24 de abril de 2020. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/?&sequencial=108669710&num\\_registro=202000903084&data=20200424&tipo=0&formato=PDF&componente=MON](https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/?&sequencial=108669710&num_registro=202000903084&data=20200424&tipo=0&formato=PDF&componente=MON). Acesso em: 20 nov. 2020.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **JURISPRUDÊNCIA DO STJ**: Pesquisa de Jurisprudência. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/>. Acesso em: 20 nov. 2020.

TAVOLARI, Bianca. **AIRBNB E OS IMPASSES REGULATÓRIOS PARA O COMPARTILHAMENTO DE MORADIA**: NOTAS PARA UMA AGENDA DE PESQUISA EM DIREITO. In: ZANATTA, RAFAEL A. F. *et al.* **Economias do**

**Compartilhamento e o Direito.** [S. l.]: Juruá Editora, 2017. Disponível em: [http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias\\_do\\_compartilhamento\\_e.pdf#page=260](http://ceplam.com.br/wp-content/uploads/2019/11/7.-LIVRO-Economias_do_compartilhamento_e.pdf#page=260). Acesso em: 1 nov. 2020.

**TREASURER & TAX COLLECTOR'S - CITY AND COUNTY OF SAN FRANCISCO.** Register a Business: Deferral of Business Registration Fee. [S. l.]: Treasurer & Tax Collector's. Disponível em: <https://sftreasurer.org/business/register-business>. Acesso em: 11 nov. 2020.

**UOL. Chile promulga lei que cobra imposto de empresas como Netflix e Spotify.** [S. l.]: UOL, 25 fev. 2020. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/afp/2020/02/25/chile-promulga-lei-que-cobra-imposto-de-empresas-como-netflix-e-spotify.htm#:~:text=O%20imposto%20sobre%20valor%20agregado,condi%C3%A7%C3%B5es%20com%20as%20empresas%20chilenas>. Acesso em: 12 nov. 2020.

**VENOSA, Sílvio. A Polêmica sobre Hospedagem por Curta Temporada | Airbnb.** Direção: Sílvio Venosa. [S. l.]: Youtube, 10 set. 2019. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/08/14/silvio-venosa-airbnb-lei-dos-condominios/>. Acesso em: 1 nov. 2020.

**WEAVER, Jennifer. 29-year-old man charged with human trafficking after underage girl found in Utah AirBNB.** [S. l.]: Kutv, 24 jan. 2020. Disponível em: <https://kutv.com/news/local/29-year-old-man-charged-with-human-trafficking-after-underage-girl-is-found-in-airbnb>. Acesso em: 11 nov. 2020.

**ZALESKI, Olivia. Airbnb mira América Latina, seu mercado de expansão mais rápida:** A empresa de locação de casas e apartamentos informou que vai recolher e remeter impostos na Cidade do México, 1º acordo do tipo na América Latina. [S. l.]: Exame., 12 maio 2017. Disponível em: <https://exame.com/negocios/airbnb-mira-america-latina-seu-mercado-de-expansao-mais-rapida/>. Acesso em: 11 nov. 2020.