

Economia de compartilhamento e as plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada: tensões entre o caso do *Airbnb* e o direito à moradia no Brasil

Sharing economy and short-term residential rental sharing platforms: tensions between the Airbnb case and the right to housing in Brazil

Mariane Paes Gonçalves de Souza¹

279

Resumo: A pesquisa se debruça sobre a economia de compartilhamento, em especial as plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada e o caso do *Airbnb*. Busca-se compreender o enquadramento das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais, tais como sua estrutura e funcionamento, bem como fazer uma análise breve das recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) sobre a questão. O trabalho também reflete sobre os impactos das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada no processo de financeirização e no direito à moradia, expondo a temática da economia de compartilhamento e suas tensões jurídicas, ambientais, urbanísticas e tributárias. Para tanto, emprega o método hipotético-dedutivo, complementando-se o estudo com a realização de análise crítica da temática com base em referências doutrinárias indicadas tanto em obras nacionais quanto em obras estrangeiras.

Palavras-chave: economia de compartilhamento; plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais; *airbnb*; direito à moradia; STJ.

Abstract: The research focuses on the sharing economy, in particular short term residential rental sharing platforms and the *Airbnb* case. It seeks to understand the framework of residential rental sharing platforms, such as their structure and operation, as well as a brief analysis of recent decisions by the Superior Court of Justice (STJ – sigla em português) on the issue. The paper also reflects on the impacts of short-term residential rental sharing platforms on the process of financialization and the right to housing, exposing the theme of the sharing economy and its legal, environmental, urban planning and tax tensions. To this end, it uses the

¹ Tabeliã e Oficiala de Registros da Serventia Registral e Notarial da cidade de Lagoa do Carro/PE. Mestranda em História pela Universidade de Caxias do Sul (UCS). Mestra em História do Pensamento Jurídico pela Faculdade Damas da Instrução Cristã (FADIC). Especialista em Direito e Mercado Imobiliário pelo Instituto Luiz Mário Moutinho em parceria com a Faculdade de Integração do Sertão (FIS). Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas. Bacharela em Direito pela Universidade Católica de Pernambuco (UNICAP). Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-4305-479X> E-mail: marianepaesg@hotmail.com

Recebido em: 04/09/2024
Aprovado em: 07/12/2024

Sistema de Avaliação: *Double Blind Review*



hypothetical-deductive method, complementing the study with a critical analysis of the subject based on doctrinal references in both national and foreign works.

Keywords: sharing economy; residential rental sharing platforms; *airbnb*; right to housing; superior court of justice.

1 Introdução

O presente artigo estuda a economia de compartilhamento, em especial as plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada e o caso do *Airbnb*. Busca-se compreender o enquadramento das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais, tais como sua estrutura e funcionamento, desdobrando para uma análise das recentes decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e o conflito entre o direito à livre disposição da propriedade e a larga disseminação do *Airbnb*.

O trabalho também reflete acerca dos impactos das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada no processo de financeirização e no direito à moradia. Para tanto, torna-se necessário adentrar no mérito da questão propriamente dita, expondo a temática da economia de compartilhamento, que consiste em um ideal de utilização sustentável e prática através de ferramentas tecnológicas de troca de informações.

Neste sentido, os objetivos específicos elencados são: 1) definir economia do compartilhamento; 2) estudar as plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada e o caso do *Airbnb*; 3) analisar decisões do STJ no enfrentamento às demandas decorrentes do uso de plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais e seus impactos no processo de financeirização e no direito à moradia.

Ainda sobre a temática, a pesquisa enfatiza o caso de maior sucesso, o *Airbnb*, trazendo uma abordagem atualizada quanto à atuação e situação legal das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais para curta temporada e às possíveis problemáticas jurídicas que decorrem de sua ampla utilização.

Como marco teórico, tem-se o trabalho de Bianca Tavolari em “*Airbnb* e os impasses regulatórios do compartilhamento de moradias: notas para uma agenda de pesquisa em direito”, o qual mapeia e discorre sobre os principais impactos gerados pelo uso e massificação das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais sob uma ótica mundial.

2 Materiais e Métodos

Isto posto, a base metodológica empregada nesta investigação é o método hipotético-dedutivo, cuja hipótese é a de que a diversidade dos problemas relacionados à financeirização habitacional, entre eles a utilização massificada das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais, e sua implicação no direito à moradia demandam ações urgentes no âmbito jurídico-urbano e nas esferas ambiental, social e econômica.

Assim, buscando evidenciar a relação das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais e o processo de financeirização da habitação que impacta diretamente o direito à moradia, de forma complementar, tenciona-se tal estudo na realização de análise crítica da temática com base em referências doutrinárias indicadas tanto em obras nacionais quanto em obras estrangeiras, sendo a técnica de pesquisa a revisão bibliográfica. Busca-se também auxílio nas relevantes decisões do STJ sobre as referidas plataformas, como o *Airbnb*, e o direito à moradia no Brasil.

3 Resultados e discussão

3.1 Conceito e definição de economia de compartilhamento

Como efeito da globalização, a busca por serviços variados sofreu uma mudança de comportamento social, deixando de lado a pesquisa em lista de telefone e serviços através de telelistas impressas para passar a pequenos cliques na tela. Com isto, uma nova forma de encontrar e celebrar negócios jurídicos pela *internet* foi tomando cada vez mais espaço, sendo denominada de *e-commerce* ou *e-business* (Cabral; Viana, 2022).

Nesta nova modalidade de negócio, o *e-commerce* ou *e-business*, “[...] existe o *marketplace*, cuja função é auxiliar, por meio de um site, a interação entre o fornecedor do produto ou serviço oferecido e os interessados. Tudo isso é administrado pelo operador de mercado” (Cabral; Viana, 2022, p. 265).

Ou seja, as plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada, sendo o *Airbnb* o maior caso de sucesso e notoriedade, são caracterizadas como *e-commerce* dentro de uma vertente da economia do compartilhamento, que é um ideal contra o hiperconsumismo e a possibilidade de uma “economia colaborativa” (Goidanich, 2016).

Esclarece que, nesta nova etapa do capitalismo moderno, marcada excessivamente pela globalização e uso descomedido das tecnologias de informação e comunicação e pelo progresso

tecnológico, a economia do compartilhamento ganhou diversos contornos e alcançou um mercado abrangente, sendo objeto de estudos acadêmicos quanto a sua real extensão e consequências.

Assim, a economia do compartilhamento se pauta na concepção de “[...] otimizar recursos, promover a utilização racional de bens por mais usuários e valorizar o menos como mais eficiente” (Cabral; Viana, 2022, p. 274).

Neste artigo, adota-se a subdivisão proposta por Juliet Schor, por ser abrangente e não excluir, em sua análise, as experiências de compartilhamento com viés produtivo. Desta forma, a economia do compartilhamento pode ser subdividida em quatro categorias amplas, quais sejam: recirculação de bens, uso expandido de bens duráveis, troca de serviços e compartilhamento de bens produtivos (Schor, 2017).

As plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais se enquadram no segundo tipo de plataformas, ou seja, naquelas plataformas que facilitam o compartilhamento de uso de bens duráveis e outros ativos mais intensamente.

Ao lado das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais e se enquadrando na segunda categoria de tipos de plataformas – uso expandido de bens duráveis –, se encaixam aquelas plataformas que operam no “setor de transportes, elas incluem sites de aluguel de carros (Relay Rides), compartilhamento de caronas (Zimride), serviços de cara corrida (Uber, UberX, Lyft) e compartilhamento de bicicletas (Hubway de Boston ou Divvy Bikes de Chicago)” (Schor, 2017, p. 25).

Como plataformas de compartilhamento que se encaixam na categoria de recirculação de bens, pode-se citar, como exemplos, *eBay*, *Craigslist*, *ThredUp* e *Threadflip*. Quanto às plataformas de compartilhamento na categoria de troca de serviços, esclarece Juliet Schor (2017, p. 25), sua “origem está nos bancos de hora que, nos Estados Unidos [...] para oferecer oportunidades para os desempregados [...] quais os serviços são trocados com base no tempo gasto, de acordo com o princípio de que o tempo de cada membro tem o mesmo valor”.

Por fim, as plataformas de compartilhamento que se encaixam na categoria de compartilhamento de bens produtivos “de modo a possibilitar a produção, em vez do consumo. Cooperativas são as formas históricas assumidas por estes esforços. [...] Iniciativas relacionadas incluem espaços *hacker* [...]; espaços *makers* [...]; e espaços de *co-working*” (Schor, 2017, p. 26).

Em outras palavras, a economia do compartilhamento é “apenas um disputado termo que procura caracterizar esse momento de transformação que atinge o transporte e a

hospedagem, o trabalho intelectual e as atividades financeiras, dentre tantos outros aspectos da vida cotidiana” (Souza; Lemos, 2017, p. 59).

Tal transformação da identidade da sociedade moderna é resultado da influência da globalização, do capitalismo exacerbado e do uso massificador de novas tecnologias que intensificam e provocam abalos no

[...] sistema capitalista tradicional, visível nos conflitos e resistências que emergem em manifestações de taxistas contra o aplicativo Uber, em processos judiciais, ao redor do mundo, contra o *Airbnb* e, também, na guerra entre os sistemas de comunicação tradicionais e as novas formas de compartilhamento e fruição de conteúdos e pela internet (Goidanich, 2016).

Aliás, Carlos Affonso Pereira de Souza e Ronaldo Lemos (2017) apontam que a economia compartilhada pode ser caracterizada sob um novo olhar para o desenvolvimento econômico em uma sociedade que está marcada pela superação do consumo em massa e pautada pelos ideais de sustentabilidade e uso racional dos bens, em prol da otimização do uso de recursos através de sua redistribuição, compartilhamento e aproveitamento de suas capacidades excedentes.

Desta forma, a ideia de compartilhamento por meio das plataformas de aluguéis residenciais se baseia na “[...] possibilidade de alugar bens não reconhecidos pelo direito oficial, por períodos de tempo que geralmente contrariam uma série de normas jurídicas, sejam elas de zoneamento ou regras tributárias” (Tavolari, 2017, p. 259).

4 As plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada e o caso do *Airbnb*

As plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada consistem em plataformas de intermediação pautadas nos conceitos de economia compartilhada e de consumo consciente. Isto é, a plataforma facilita a conexão e a interligação entre um fornecedor, aquele que possui um espaço desocupado, e um consumidor, aquele que procura uma hospedagem a custo baixo ou uma experiência de viagem, tornando exequível a formalização da contratação (Payão; Vita, 2018).

Todavia, vale a advertência de que a plataforma *Airbnb* não consiste como única no mercado a operar a intermediação de leitos, quartos ou lugares entre hóspedes e anfitriões. Outras diversas plataformas apresentam soluções digitais para intermediação de negócios

imobiliários, como QuintoAndar, a Zap Aluguel, a OLX, a Viva Real, a Moving Imóveis, o Mercado Livre e até o *Marketplace* do Facebook (Cabral; Viana, 2022).

Hodiernamente, a plataforma de compartilhamento residencial mais conhecida e difundida pelo mundo é o *Airbnb*, com mais de 6 milhões de anúncios ativos e presente em 100 mil cidades e municípios por todo o mundo, bem como com 4 milhões de anfitriões que já receberam mais de 1 bilhão de hóspedes em quase todos os países do mundo (*Airbnb*, 2021).

Concebida em 2007, na cidade de São Francisco, nos Estados Unidos, quando Brian Chesky e Joe Gebbia identificaram uma oportunidade de oferecer para locação os cômodos vagos do apartamento em que moravam durante uma alta temporada na cidade e da insuficiência da rede hoteleira local para atender à demanda por hospedagem (*Airbnb*, 2021).

Todavia, depois de experiências exitosas e de uma pesquisa de mercado, verificou-se que existia “uma parcela de um mercado fértil. Em meio à rede hoteleira e aos intercâmbios de viagens não monetários, havia um mercado inexplorado de pessoas procurando experiências diferenciadas nas viagens” (Payão; Vita, 2018, p. 213).

Destarte, os fundadores, Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk começaram a procurar formas para obter fundos e financiar a plataforma, até então nomeada como *Airbeb & Breakfast*. A obtenção de fundos ocorreu desde a tentativa de venda de caixas de cereais, em meados de 2008, até a busca por investidores (*Airbnb*, 2021).

A plataforma, neste sentido, tem o condão de conectar o fornecedor (nominado como anfitrião), que possui um imóvel ou cômodos vagos em um imóvel, com um consumidor, que procura hospedagem a baixo custo ou uma experiência única. Salientando que, apesar de ser uma plataforma destinada a aluguel de temporada, o *Airbnb* não possui um único imóvel.

O gancho do sucesso do *Airbnb* não foi realizar o investimento na construção de estruturas hoteleiras voltadas a hospedagens de curto período ou acomodações de temporada, mas utilizar um espaço excedente já preexistente, apenas intermediando um negócio entre o fornecedor (anfitrião) e o consumidor (hóspede) (Goidanich, 2016).

Para tanto, a “cada aluguel via *Airbnb*, a companhia embolsa entre 3% do valor cobrado pelo anfitrião e cobra dos hóspedes taxas de administração de até 15% sobre o valor total da temporada” (Goidanich, 2016).

Aliás, Bianca Tavolari (2017) aponta que a fórmula para o grande sucesso desta plataforma consistiria na combinação de três elementos básicos, quais sejam:

[...] conectar pessoas e informações, gerando eficiência entre oferta e demanda; preços mais baixos se comparados aos praticados à rede hoteleira e a confiança produzida

pelo site por meio dos feedbacks dos viajantes, pelo controle dos dados dos usuários e por uma série de ações de publicidade (Tavolari, 2017, p. 260).

Aqui, entretanto, pontuo a pesquisa realizada por Maria Elisabeth Goidanich (2016), que classifica os anfitriões em três categorias: profissionais, híbridos e amadores. Como anfitriões profissionais, são classificados aqueles proprietários e/ou fornecedores que possuem muitos imóveis, ou seja, aqueles cuja atividade principal é a de administração de imóveis de aluguel de temporada.

Os anfitriões híbridos, entre profissional e amador, são aqueles

[...] que transformam suas casas em pousadas do tipo Bed and Breakfast, colocando quartos e serviços de hotelaria à disposição dos hóspedes. Esses, em geral, também utilizam outras plataformas para anunciar. Pensam em ter esta como fonte principal de renda, mas ainda se ocupam com outras atividades econômicas (Goidanich, 2016).

Por fim, aqueles que são classificados como anfitriões amadores são os que disponibilizam, na plataforma *Airbnb*, seu próprio imóvel para alugar – aqui entendido seu imóvel todo ou apenas um cômodo –, com o objetivo de complementação de renda e oportunidade de experiência de vida.

Destacando que o entendimento do alcance da pesquisa proposta por Maria Elisabeth Goidanich consiste no fato de que “mesmo que o *Airbnb* trabalhe com locação de propriedades por temporada, são as pessoas dos anfitriões que aparecem avaliadas na plataforma, o que gera conflitos entre profissionais e amadores” (Goidanich, 2016).

E mais, observa-se que o perfil profissional encara a plataforma do *Airbnb*, bem como outras plataformas correlatas, como uma atividade empresarial que visa a maior obtenção de lucro, sendo mais vantajoso financeiramente alocar espaços, cômodos ou o imóvel inteiro por temporada do que alocar por um longo prazo.

Neste ponto, observamos que existe um problema de habitação, pois “[...] aquele que procura moradia, residência a longo prazo, enfrenta um mercado cada vez mais restrito” (Payão; Vita, 2018, p. 219), tema este que será detalhado mais adiante.

Pontua-se, ainda, que, sobre a plataforma de compartilhamento *Airbnb*, gira uma outra gama de serviços “extras” que podem ser ofertados, outros negócios que vão além do aluguel por temporada, como, por exemplo,

[...] serviços de administração de aluguéis de temporada [...]; serviços de turismo [...]; prestadores de serviços como faxinas, lavanderia, decoração, etc; e, até, empresas especializadas na formação de anfitriões e no debate das políticas de hospedagem, incluindo marketing, preços, etc. (Goidanich, 2016).

Todavia, mesmo a plataforma *Airbnb* sendo consolidada como um dos principais aplicativos da economia colaborativa, a larga disseminação e a utilização da plataforma ocasionaram debates quanto a suas implicações sociais, econômicas e jurídicas. Enquanto alguns consideram que afeta a tranquilidade dos bairros e não paga impostos, outros o veem como um motor da economia das cidades.

O *Airbnb* permitiu que proprietários de casas e apartamentos entrassem no mercado de hospedagem e turismo. Por isso, esperava-se que esse fenômeno impactasse o cotidiano dos bairros, o mercado imobiliário, a economia dos indivíduos e outros aspectos culturais, sociais e econômicos.

Na *internet*, muitos meios de comunicação analisam o impacto do *Airbnb* na economia e no desenvolvimento das cidades. Os hotéis ocupam segmentos de mercado nos quais o *Airbnb* entra facilmente para competir, sendo este último exótico e geralmente de preço mais baixo. É natural pensar que seu crescimento em número de alojamento afeta os rendimentos não somente da indústria hoteleira, mas reconfigura o mercado imobiliário e afeta questões relacionadas ao direito à moradia.

À propósito, a própria plataforma de *Airbnb* já conta “com uma área específica de Políticas Públicas, cuja atividade principal é antecipar-se às possíveis legislações que regulamentem ou até proíbam a atividade no Brasil, a exemplo do que acontece em outras cidades ao redor do mundo” (Goidanich, 2016).

Neste ponto, vale apontar que, até a data final de depósito do presente estudo, não foi regulamentada juridicamente a atividade exercida através das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada, não sendo cabível, por outra banda, defender a aplicação da Lei do Inquilinato nem a Lei da Hospedagem.

Aliás, “não se pode considerar uma locação para temporada a prática de uma ‘hospedagem irregular’, assim como não se pode considerar uma ‘hospedagem regular’ a prática de uma ‘locação para temporada irregular’” (Cabral; Viana, 2022, p. 277).

5 Decisões do STJ no enfrentamento às demandas decorrentes do uso de plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais

Neste tópico, pretendemos apontar os principais impasses que giram em torno da larga disseminação e utilização da plataforma de compartilhamento e locação por curta temporada de

imóveis, bem como a tentativa de regulação das consequências do uso desta plataforma por meio da analogia reconhecida pelo Judiciário, especificadamente no cenário brasileiro.

Não obstante o cerne deste tópico serem as disputas travadas pelas plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais de imóveis no cenário brasileiro, intenta-se abrir um contraponto com o cenário já enfrentado ou em fases de enfrentamento em outros países.

Em 20 de abril de 2021, o STJ julgou a primeira demanda decorrente da contenda entre os proprietários, Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos, que disponibilizavam suas unidades imobiliárias por meio da locação por curta temporada através de plataformas de compartilhamento e o condomínio residencial, Condomínio Edifício Coorigha, no bojo do Recurso Especial nº 1.819.075/RS.

O pleito foi julgado procedente pelo juízo de primeiro grau para que os proprietários se abstenham de exercer a atividade de locação por curta temporada por se enquadrar em atividade de alojamento e/ou hospedagem com finalidade comercial, o que destoava da finalidade do condomínio. Por seu turno, a sentença foi confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS), no sentido de abstenção de realizar atividade comercial de hospedagem no condomínio.

Entretanto, inconformados, os proprietários Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos interpuseram Recurso Especial alegando que as “[...] circunstâncias apontadas não alteram a destinação residencial dos imóveis ou desnaturam a relação locatícia, configurando violação ao direito de propriedade a proibição que lhes foi imposta” (Brasil, 2021).

Em seu voto, o Relator do processo, o Min. Luis Felipe Salomão, aludiu que o cerne do processo era “definir se a disponibilização de imóveis a terceiros mediante contraprestação pecuniária, por curto período e envolvendo plataformas virtuais, pode ser considerada como atividade comercial passível de restrição imposta por condomínio residencial” (Brasil, 2021, *online*).

Deste modo, o Ministro define que, para o aluguel por temporada ser caracterizado como atividade comercial e incompatível com a prestação e disponibilização em edifícios residenciais, era necessária a disponibilização de outros serviços adicionais para que tal atividade seja plausível de comparação com aquelas de hospedagem.

Por extrema didática, cita-se parte do voto do Min. Luis Felipe Salomão (Brasil, 2021), que diferencia a atividade de locação por temporada através de plataformas de compartilhamento daquelas atividades de hospedagem em geral:

É contrato em que a prestação de serviços constitui elemento inerente à sua configuração, a exemplo dos serviços de portaria, segurança, limpeza, arrumação dos cômodos, entre outros, excluindo, ainda, qualquer utilização para fins residenciais.

[...]

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.

[...]

Isso porque, para além das importantes questões formais previstas na legislação (por exemplo, adequação ao Plano Diretor do Município e recolhimento dos tributos devidos em caso de atividade empresarial), com vinculação da atividade a “empreendimento ou estabelecimentos”, no caso ora em exame, os proprietários, pessoas naturais, disponibilizam quartos de uma mesma unidade, ora compartilhando a moradia, ora oferecendo a unidade inteira, mas sempre voltados à finalidade residencial, ainda que temporária (Brasil, 2021, *online*).

Além do mais, o Min. Luis Felipe Salomão embasou o seu posicionamento de legitimidade quanto ao exercício da atividade proposta pelo *Airbnb* por aplicação analógica à atividade exercida pela *startup* Uber, uma vertente da economia do compartilhamento, reconhecida no julgado do Recurso Especial nº 1.054.110, Relator: Min. Roberto Barroso, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, processo eletrônico DJe-194 e na Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental (ADPF) 449, Relator: Min. Luiz Fux, Tribunal Pleno, julgado em 08/05/2019, processo eletrônico DJe-190.

Ressalta-se, ao final, a possibilidade da exploração econômica dos imóveis por meio de plataformas de compartilhamento, das quais o *Airbnb* faz parte e que,

[...] nos limites da lei, o condomínio poderá, se for o caso, adotar outras medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento (por exemplo, cadastramento dos novos hóspedes na portaria), mas creio que não poderá impedir a atividade, uso e o gozo do proprietário, tal como pretendeu judicialmente (Brasil, 2021).

Todavia, após pedido de vistas pelo Ministro Raul Araújo, foi inaugurada a divergência quanto ao posicionamento acerca da real destinação do imóvel disponível nas plataformas de compartilhamento fugir da destinação inicialmente delimitada pela Convenção de Condomínio como meramente residencial.

De início, o Ministro Raul Araújo demonstrou a diferença conceitual de domicílio, residência e moradia na tentativa de afastar a hipótese de enquadramento de aluguel residencial, pois tal espécie contratual é centrada na ideia de permanência e habitualidade, o que, por seu turno, se diferencia das “características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem” (Brasil, 2021).

Do mesmo modo, foi explicitado que a modalidade contratual exercida por aqueles que alugam imóveis ou cômodos de imóvel através das plataformas de compartilhamento não pode ser confundida ou enquadrada dentre os tipos de hospedagem ofertados e exercidos com características profissionais, como hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento.

Conclui-se que a atividade de locação por curto ou curtíssimo tempo de imóvel através de plataformas de compartilhamento seria um contrato atípico de hospedagem, no qual a

[...] hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de padrão residencial e de precário fracionamento para utilização privativa, de limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo por proprietário ou possuidor do imóvel, sendo a atividade comumente anunciada e contratada por meio de plataformas digitais variadas (Brasil, 2021, *online*).

Além do mais, é de se pontuar que o direito de propriedade, bem como o de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, devem ser compatibilizados com os direitos de vizinhança, mormente

[...] com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício (Brasil, 2021,).

Por fim, ressalta-se que, “existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial” (Brasil, 2021, *online*), como nos casos de utilização e disponibilização do imóvel ou cômodo para aluguéis de curta temporada através de plataformas de compartilhamento.

Pela importância do teor do acordão, transcreve-se a sua literalidade:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem,

particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido (Brasil, 2021).

Neste tom, observa-se que o “*Airbnb style* configura contrato de locação para temporada, logo sua restrição esbarraria no direito de propriedade e interferiria na destinação do edifício ou da unidade. Desse modo, a sua aprovação dependeria de votação unânime dos condôminos” (Cabral; Viana, 2022, p. 276).

Outro julgado envolvendo contenda sobre a temática de utilização e disponibilização do imóvel ou cômodo para aluguéis de curta temporada através de plataformas de compartilhamento pelo STJ ocorreu em data de 23 de novembro de 2021, no bojo do Recurso Especial nº 1.884.483/PR (2020/0174039-6).

Nesta demanda, o cerne da questão girou em torno da anulação de assembleia condominial realizada pelo Condomínio Santana Residence, a qual previa a proibição de locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias. O juízo de primeiro grau deu provimento à exordial, declarando nula a deliberação da Assembleia Geral Extraordinária que conferiu a restrição de prazo para as locações residenciais.

O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR), por seu turno, deu provimento à apelação interposta pelo condomínio réu para julgar improcedente o pedido formulado na ação, a descontento de Marcelo José Baccarin Costa, sob fundamentação de que as locações exercidas pelo autor através de plataformas de compartilhamento configuravam hospedagem e, conseqüentemente, uma atividade comercial que destoava da destinação residencial do edifício.

O Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, no julgamento de Recurso Especial, todavia, ressaltou a desnecessidade de enquadramento da atividade de disponibilização e locação de imóvel residencial de curta temporada para uso de terceiros através de plataformas de compartilhamento em alguma das disciplinas do atual ordenamento jurídico.

Aliás, a forma de disponibilização

[...] de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc. (Brasil, 2021).

Apenas analisando os pressupostos fáticos cada caso e cada hipótese é que será plausível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio. Nessa medida, deverão ser analisados elementos e aspectos como os

[...] relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros (Brasil, 2021).

Todavia, o cerne da questão está em torno do poder normativo das convenções condominiais, “se é ou não possível a disponibilização de imóveis situados em condomínios

para uso diverso daquele previsto na respectiva convenção, não importando se tal prática ocorre por meio de plataformas eletrônicas ou outro meio qualquer” (Brasil, 2021, *online*).

Chega-se à conclusão de que “a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu” (Brasil, 2021, *online*). Tudo em sintonia com o Recurso Especial nº 1.819.075/RS (2019/0060633-3), julgado pela Quarta Turma do STJ.

Transcreve-se a ementa do julgado sob Recurso Especial nº 1.884.483/PR (2020/0174039-6) em sua integralidade:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nos 2 e 3/STJ).
2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.
3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.
4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.
5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.
6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial – considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.
7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles.
8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.
9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

10. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

12. Recurso especial não provido (Brasil, 2021).

Observa-se que o ponto em comum entre os julgados sob Recurso Especial nº 1.819.075/RS e o Recurso Especial nº 1.884.483/PR consiste que, em ambos, foi discutida a problemática da distinção entre usos comerciais e usos residenciais das unidades imobiliárias objetos de locação e, ainda no tocante à distinção dos usos, o Tribunal adotou o critério de uma solução sob o viés cível.

Ou seja, a discussão entre uso comercial ou residencial da unidade imobiliária perpassou a análise apenas da destinação na convenção de condomínio, deixando rechaçada qualquer discussão de cunho tributário, ambiental e urbanístico.

Aliás, Bianca Tavolari (2017), neste tocante, afirma que a destinação de uma unidade imobiliária perpassa diversas áreas do Direito, como “[...] a diferença de um prédio de apartamentos (residencial) e um hotel (comercial) tem consequências tributárias distintas. A diferenciação também impacta leis de zoneamento, que determinam áreas exclusivamente residenciais, comerciais ou de usos mistos” (Tavolari, 2017, p. 275).

E ainda complementa destrinchando os casos de algumas cidades nos quais

[...] não conseguir diferenciar um quarto ou apartamento alugado via *Airbnb* de um hotel leva a problemas de planejamento urbano. Na prática, áreas exclusivamente residenciais deixam de fato de existir. Algumas cidades têm proibido a conversão dos usos sem expressa autorização da autoridade municipal (Tavolari, 2017, p. 275).

Ora, da análise dos julgados pelo STJ acima transcritos, percebe-se que a justiça brasileira apenas enfrentou uma vertente das possíveis e atuais problemáticas que as plataformas digitais de compartilhamento de aluguéis por curta temporada, como o *Airbnb*, provocam em outros diversos países.

André Luiz Cabral e Davi Viana (2022) apontam a necessidade de observar a utilização de tais plataformas de aluguéis por curta temporada como meio de desvirtuamento e disfarce para as reais intenções contratuais, pois tais tentativas de burla ocorrem não apenas “quando se celebra uma locação residencial sob o disfarce da locação para temporada; o embuste também acontece quando se celebra irregularmente um contrato com características quase que

exclusivas de hospedagem [...] sob o disfarce da locação para temporada” (Cabral; Viana, 2022, p. 267).

Bianca Tavolari (2017), por sua vez, realizando uma análise mais aprofundada e detalhada sobre a exploração comercial da residência por meio da indústria da hospitalidade e as consequências da utilização em larga escala das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada, mapeia os principais impasses e embates em torno da regulação do compartilhamento, a saber: (i) problemas de distinção entre usos comerciais e usos residenciais; (ii) problemas de distinção entre usuários esporádicos (pessoas físicas) e empresas; (iii) impactos no exercício do direito à moradia; (iv) papel e responsabilidade do *Airbnb* nas transações feitas pelo site; (v) não reconhecimento jurídico dos objetos transacionados por meio da plataforma; e (vi) acesso a informações e dados da plataforma.

6 Os impactos das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada (*Airbnb*) no processo de financeirização e no direito à moradia

Neste tópico, serão expostos os impactos causados pela massificação e uso das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais por curta temporada, possuindo como recorte o processo de financeirização e o impacto no direito à moradia daqueles que circundam as cidades.

Vale ponderar, contudo, que os impactos gerados pelo uso do *Airbnb* são distintos e fragmentados a depender da cidade, sendo que o embate e a discussão de muitas consequências ainda estão em aberto e em andamento, o que faz desenvolver questões jurídicas novas (Tavolari, 2017).

Assim, há uma década, reservar um quarto ou alugar temporariamente uma residência significava mergulhar nos portais dos hotéis, *sites* de venda e/ou aluguel de habitações ou até se socorrer da utilização de telelistas impressas com vários telefonemas até encontrar uma moradia que atendesse às nossas necessidades.

Hodiernamente, a saga de escolher, avistar e até concretizar um negócio de locação residencial para curta temporada é efetivada em poucos cliques de distância, seja pelo computador ou telefone celular, através de plataformas de compartilhamento. Assim, podemos obter instantaneamente várias ofertas.

Ocorre que, com a mudança comportamental da sociedade moderna e globalizada, juntamente com a disseminação da prática da economia do compartilhamento e seus ideais de

utilização racional e eficiente dos bens, abriu-se o caminho para a ideia de exploração comercial da residência por meio da indústria da hospitalidade (Tavolari, 2017).

Nesta esteira, o propósito inicial do *Airbnb* era hospedar alguns interessados em uma habitação por alguns dias; migrou para o aluguel de um quarto vago para contribuir com a renda familiar e evoluiu para o aluguel de um apartamento ou casa quando os donos vão de viagem. Para alguns usuários, tem sido uma solução inovadora, principalmente para complementação de renda.

Com questões conflitantes no debate público, como fiscalização, aumento de aluguéis, excesso de turismo, acesso a quartos acessíveis, reativação da economia local, entre outros, revisamos algumas implicações desse tipo de plataforma de compartilhamento de aluguéis residenciais como ferramenta da financeirização da era milenar em nossas cidades, especialmente no contexto atual em que o problema da habitação a preços acessíveis foi agravado pela pandemia.

Destarte, vê-se que foi gerada uma diminuição da oferta residencial para arrendamento de longa duração. Neste sentido, entende-se que plataformas como o *Airbnb* são a razão pela qual muitas pessoas não recebem ofertas suficientes para alugar um apartamento ou casa a longo prazo. De acordo com o estudo de Barron, Kung e Proserpio (2020), as plataformas como o *Airbnb* estão restringindo os mercados de aluguel de longo prazo para residentes.

Se o *Airbnb* começou como uma solução para encontrar quartos para estadias curtas, hoje apartamentos e casas são exibidos para aluguel por até 90 dias. Surgiram preocupações de que os proprietários deixaram de oferecer aluguéis de longo prazo para aluguéis de curto prazo, pois as rendas tendem a ser mais altas e os compromissos contratuais muito mais baixos (Barron; Kung; Proserpio, 2020).

No entanto, as casas de aluguel de longo prazo estão sendo perdidas em algumas cidades onde as casas disponíveis são colocadas no mercado de aluguel de curto prazo durante a maior parte do ano. Amsterdã, por exemplo, anunciou que vai banir os aluguéis do *Airbnb* em três áreas que compõem o centro histórico e que em outros bairros da cidade, os aluguéis temporários serão permitidos apenas com permissão especial e por, no máximo, 30 dias. Tais proibições estão diretamente relacionadas ao turismo excessivo, bem como à perda de senso de comunidade.

Algumas pesquisas, tais como a de Koster, Van Ommeren e Volkhausen (2018), sobre plataformas de estadia de curta duração destacam problemas de deslocamento e expulsão de vizinhos e assédio imobiliário por gerar uma maior oferta de aluguel em áreas especialmente

turísticas. Recentemente, o estudo de García López *et al* (2020) revelou que Barcelona tem 12 apartamentos de aluguel por temporada na plataforma *Airbnb* para cada 1.000 habitantes. A taxa de alojamento é uma das mais altas da Europa: Roma tem 10 alojamentos por 1.000 habitantes e Londres e Madri, 7 por 1.000 habitantes.

O estudo de Clancy (2020) destaca que as cidades com maior oferta de aluguel do *Airbnb* viram sua coesão comunitária prejudicada. Por um lado, o comportamento de alguns visitantes nos blocos residenciais pode ser desrespeitoso com os vizinhos. Por outro lado, esse tipo de acomodação pode favorecer processos de gentrificação social.

Na questão do impacto econômico, tem-se o aumento dos preços dos aluguéis e a pouca contribuição tributária para as cidades. O principal motivo de desacordo que gera tensão entre a iniciativa privada e os governos locais costuma ser o capital. Plataformas como o *Airbnb* não são exceção. De acordo com García López *et al* (2020), existe uma ligação entre a oferta de propriedades do *Airbnb* e o aumento do custo dos aluguéis. Por exemplo, em Los Angeles, os bairros onde as propriedades do *Airbnb* estavam concentradas aumentaram seus aluguéis a uma taxa um terço mais rápida do que a média da cidade.

Outro ponto relevante das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais enquanto instrumento da financeirização está em termos econômicos, como o impacto desses modelos na economia local, especificamente na perda de arrecadação tributária. Além disso, evidencia-se a presença de operadores profissionais com múltiplas propriedades que respondem ao comportamento empresarial e não social.

Os reflexos das plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais no acesso à moradia estão fundamentalmente nas desigualdades urbanas. O impacto das locações de curto prazo pode ser visto em três esferas: i) os bairros centrais com elevação substancial no valor do aluguel; ii) para quem dispõe de um imóvel, é mais vantajoso alugar a curto prazo por meio do *Airbnb* do que a longo prazo para um morador da própria cidade; e iii) diminuição do estoque de unidades habitacionais disponíveis para locação de longo prazo (Tavolari, 2017).

A irrupção do *Airbnb* no cenário de acesso à cidade e frente ao direito à moradia tem gerado muitas discussões em nível político. Os defensores do *home-sharing* argumentam que este tipo de plataforma permite aos residentes usufruírem de rendimentos adicionais e também facilita a descentralização do turismo para novas áreas da cidade (Souza; Leonelli, 2021).

Por outro lado, é válido frisar que plataformas como o *Airbnb* reduzem a oferta de moradias de longa duração, encarecendo tanto o preço de compra quanto o de aluguel. Soma-se a isso o fato de sua presença causar externalidades negativas na esfera do acesso à cidade. A

preocupação provocada pela atividade de tais plataformas tem levado vários governos locais em cidades como Amsterdã, Paris, Nova York, São Francisco e Barcelona a implementarem medidas para tentar conter ou mitigar a atividade dessas plataformas (Carpena, 2020).

Um reflexo dessa atenção é sobre a entrada do *Airbnb* em algumas cidades. É interessante analisar tal questão do ponto de vista do bem-estar total para identificar quem ganha e quem perde com a atuação da plataforma. Os benefícios se concentram nos proprietários de apartamentos de aluguel, pois, por um lado, veem os aluguéis subirem e, por outro, passam a ter outra possível fonte de renda, que consiste em oferecer o apartamento por meio de uma dessas plataformas. No entanto, os custos recaem sobre quem vive de rendas, enfrentando rendas mais elevadas e suportando as externalidades negativas associadas a este tipo de negócio (Carpena, 2020).

Saber até que ponto o *Airbnb*, com sua financeirização da habitação, eleva os problemas habitacionais e impacta o direito à moradia é fundamental para fomentar o debate e contribuir para o bom desenho das políticas locais. Existem estudos, tais como o de Barron, Kung e Proserpio (2020), que analisaram o impacto nas 100 maiores áreas metropolitanas dos Estados Unidos e descobriram que um aumento de 1% na atividade do *Airbnb* aumenta os preços de aluguel em 0,018% e os preços de compra em 0,026%.

Em Koster, Van Ommeren e Volkhausen (2018), foram avaliados os impactos da proibição do *Airbnb* em alguns bairros de Los Angeles. Esse contexto permitiu avaliar o efeito da proibição. Os autores concluíram que a proibição reduziu a atividade do *Airbnb* em 50% (mostrando a eficácia das políticas locais) e que os preços dos aluguéis caíram 3% como resultado.

Vê-se, portanto, que a atuação do *Airbnb* está diretamente associada à elevação dos preços de venda e aluguéis imobiliários. No entanto, é importante destacar que pode haver gentrificação não relacionada às plataformas de compartilhamento de aluguéis residenciais, o que também pode impactar o mercado imobiliário. Por exemplo, os bairros do centro de uma cidade podem experimentar processos de regeneração urbana ao mesmo tempo que se tem a chegada do *Airbnb*. Contudo, há estudos, como o de García López *et al* (2020), com a utilização de técnicas econométricas, que permitem identificar um impacto casual da atividade do *Airbnb*, resultando, em média, em um aumento dos aluguéis e dos preços de compra e venda e preços anunciados.

Embora o *Airbnb* esteja atualmente presente em várias cidades do mundo, a sua atividade está fortemente concentrada em determinadas áreas. A maioria dos anúncios está

localizada no centro das cidades, principalmente em seus arredores. Logo, nas áreas com maior atividade do *Airbnb*, há um aumento médio nos preços de aluguel residencial (Gago; Cocola-Gant, 2019).

É interessante analisar em que medida uma plataforma de compartilhamento de aluguéis residenciais tem esse objetivo genuíno ou se lida com uma atividade puramente comercial, afetando fortemente o direito à moradia. Em suma, entende-se que a atividade do *Airbnb*, de modo geral, é principalmente comercial, especialmente concentrada em certas áreas das cidades onde a plataforma atua.

Neste sentido, a troca do padrão de residentes gerada pela plataforma de compartilhamento de aluguéis residenciais impacta o tecido social dos bairros e, conseqüentemente, o senso de vizinhança dos reais moradores (Gago; Cocola-Gant, 2019). Esse tipo de alteração no tecido social tem fomentado essa discussão válida sobre o papel do *Airbnb* como agente gentrificador nas cidades em que tem presença notável.

No campo da regulação, os desafios do *Airbnb* são expostos por Payão e Vita (2018) e Tavolari (2017). As barreiras estão na dificuldade de regular a plataforma por não haver paralelo aos modelos econômicos tradicionais no Direito. Isso, de modo geral, gera inseguranças jurídicas de ordem “civil, urbanística, imobiliária, concorrencial e tributária” (Payão; Vita, 2018, p. 226).

7 Considerações finais

Em um primeiro momento, os serviços de hospedagem, especialmente moradias para aluguel por temporada, eram utilizados pelos usuários sob o conceito da habitualidade, isto é, enquanto o proprietário vivia em sua moradia, oferecia ao hóspede o aluguel de um quarto disponível.

No entanto, a financeirização da habitação fez com que os proprietários, geralmente pessoas de classe média, investissem na compra de imóveis para incorporá-los em aplicativos, como o *Airbnb*, por exemplo. Essa ruptura com o caráter estritamente colaborativo é exacerbada por haver pessoas e empresas que se dedicam exclusivamente à gestão de seus imóveis como negócio.

Acontece que a proliferação de investimentos estrangeiros e nacionais em imóveis para aluguel de curto prazo, como o *Airbnb*, tem contribuído para o aumento dos preços das casas e mudanças na composição dos bairros, sem criar moradias populares ou outros benefícios para

a população local. Desta forma, os aluguéis de imóveis de curto prazo podem fazer com que os preços dos aluguéis subam, favorecendo os processos de gentrificação urbana, além de afetar a qualidade de vida dos moradores regulares e incentivar práticas de sublocação, dentre outras.

É possível, portanto, verificar o conflito entre a plataforma de aluguel residencial e o direito à moradia. No entanto, é necessário averiguar se há conversão de imóveis destinados à moradia permanente (especialmente para aluguel) para o *Airbnb*, conforme entendimento do STJ, uma vez que pode gerar tanto escassez de unidades para moradia, como também a elevação de seu valor.

Por fim, conclui-se que a problemática do impacto da disseminação do *Airbnb* no direito à moradia constitui apenas uma vertente em torno da regulação do compartilhamento e da locação de moradias por curta temporada através de plataformas.

Referências

AIRBNB. **Policy**. 2021. Disponível em https://www.airbnbcitizen.com/?utm_source=airbnb&utm_medium=footer&utm_campaign=product. Acesso em 15 abr. 2024.

BARRON, Kyle; KUNG, Edward; PROSERPIO, Davide. The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from *Airbnb*. **SSRN Electronic Journal**, p. 1-72, mar. 2020. Disponível em https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3006832. Acesso em 12 abr. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.819.075/RS (2019/0060633-3)**. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. 2021. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 abr. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.884.483/PR (2020/0174039-6)**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. 2021. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>. Acesso em 10 abr. 2024.

CABRAL, André Luiz Cavalcanti; VIANA, Davi Travas. Reflexões sobre a (i)legalidade de exploração econômica de unidades condominiais residenciais para fins de estadia de curta duração (*Airbnb style*). **Revista de Direito Civil Contemporâneo**, São Paulo, v. 9, n. 30, p. 245-285, jan./mar. 2022.

CARPENA, Heloisa. *Airbnb* e a responsabilidade por danos causados aos consumidores na economia compartilhada. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo, v. 129, ano 29, p. 175-194, mai./jun. 2020.

CLANCY, Michael. Tourism, financialization and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. **Current Issues in Tourism**, [S. l.], p. 1-18, 2020. Disponível em

<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2020.1786027>. Acesso em: 10 abr. 2024.

GAGO, Ana; COCOLA-GANT, Agustin. *Airbnb*, buy-to-let investment e gentrificação: oportunidades e desafios. **Lugar da Cidade**, [S. l.], p. 46-49, 2019.

GARCÍA LÓPEZ, Miquel-Àngel; JOFRE-MONSENY, Jordi; MARTÍNEZ-MAZZA, Rodrigo; SEGÚ, Mariona. Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from *Airbnb* in Barcelona. **Journal of Urban Economics**, [S. l.], v. 119, 2020.

GOIDANICH, Maria Elisabeth. *Airbnb* e seus anfitriões: empreendedorismo, comércio e colaboração na economia de compartilhamento. In: **Anais do VIII Encontro Nacional de Estudos do Consumo (ENEC)**, Niterói/RJ, 2016, p. 1-20.

KOSTER, Hans R. A.; VAN OMMEREN, Jos; VOLKHAUSEN, Nicolas. Short-term rentals and the housing market: quasi-experimental evidence from *Airbnb* in Los Angeles. **CEPR Discussion Paper**, n. DP13094, 2018.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do Caso *Airbnb*: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. **Justiça do Direito**, [...], v. 31, n. 1, p. 203-230, 2018.

SCHOR, Juliet. Debatendo a economia do compartilhamento. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de.; KIRA, Beatriz (org.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017. p. 21-40.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de.; KIRA, Beatriz (org.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017. p. 59-78.

SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. *Airbnb* no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **URBE – Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 13, 2021.

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.; PAULA, Pedro C. B. de.; KIRA, Beatriz (org.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017. p. 259-278.

