PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

Catharine Cunha de Carvalho

ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA LOCAÇÃO DE CURTA DURAÇÃO INTERMEDIADA POR PLATAFORMAS DIGITAIS NO MODELO *AIRBNB*

SÃO PAULO

2018

Catharine Cunha de Carvalho

ENQUADRAMENTO JURÍDICO DA LOCAÇÃO DE CURTA DURAÇÃO INTERMEDIADA POR PLATAFORMAS DIGITAIS NO MODELO *AIRBNB*

Monografia Jurídica apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo como exigência parcial para obtenção do título de ESPECIALISTA em Direito Imobiliário, sob a orientação do Prof. Dr. William Santos Ferreira.

SÃO PAULO

2018

Banca Examinadora

_____

_____

_____

RESUMO

O enquadramento jurídico das locações de curta duração firmadas por intermédio de plataformas digitais como o *Airbnb*, que se encontram em região limítrofe entre a locação e a hospedagem, vem provocando discussões no âmbito acadêmico, social e político, tendo em vista que, a depender da conclusão, seria aplicável regime jurídico mais ou menos vantajoso.

A partir da identificação dos elementos diferenciadores entre locação e hospedagem, é feita análise sobre as características, serviços e comodidades que podem ser encontradas nas acomodações exploradas nessas plataformas digitais e de que modo cada um desses elementos influencia no enquadramento jurídico de tais negócios.

Chega-se à conclusão de que, para o enquadramento jurídico, é irrelevante o fato do negócio ter sido firmado por intermédio de plataformas digitais, que não criam tipos de negócio, mas apenas os difundem e facilitam, de modo que as características internas do negócio firmado é que ditarão seu enquadramento jurídico.

Autora: Catharine Cunha de Carvalho

Título: Enquadramento jurídico da locação de curta duração intermediada por plataformas digitais no modelo *Airbnb*

Palavras-chave: enquadramento jurídico, locação, curta duração, plataformas digitais e *Airbnb*.

ABSTRACT

The legal framework of short-term leases signed through digital platforms such as Airbnb, which are on the borderline between lease and lodging, has been provoking discussions in the academic, social and political spheres, since, depending on the conclusion, a more or less advantageous legal regime would be applicable.

From the identification of the differentiating elements between lease and lodging, an analysis is made on the characteristics, services and amenities that can be found in the accommodations explored in these digital platforms and how each of these elements influences the legal framework of such businesses.

It is concluded that, for the legal framework, it is irrelevant that the business was signed through digital platforms, which do not create types of business, but only disseminate and facilitate them, so that the internal characteristics of the business will dictate its legal framework.

Author: Catharine Cunha de Carvalho

Title: Legal framework of the short-term lease intermediated by digital platforms in the *Airbnb* model

Keywords: Legal framework, short-term, lease, digital platforms and *Airbnb*.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 8
2. MODELO DE NEGÓCIO DO AIRBNB 10
   2.1. Economia de compartilhamento (sharing economy) 10
   2.2. Sobre o Airbnb 11
      2.2.1. Características gerais 11
      2.2.2. Criação e expansão no mundo e no Brasil 12
      2.2.3. Méritos e comodidades 14
      2.2.4. Medidas para incrementar confiança e segurança 15
      2.2.5. Novas searas de atuação 18
   2.3. Reações na sociedade e regulamentação 20
      2.3.1. No Brasil 25
3. DIFERENCIAÇÃO ENTRE LOCAÇÃO E HOSPEDAGEM 34
   3.1. Locação 34
      3.1.1. Locação de imóvel urbano 34
      3.1.2. Locação para temporada 35
      3.1.3. Locação multifamiliar 38
      3.1.4. Locação de cômodo para temporada 39
   3.2. Hospedagem 39
      3.2.1. Legislação e modalidades de hospedagem 39
      3.2.2. Características gerais 43
      3.2.3. Possibilidade de ter caráter permanente 44
      3.2.4. Atipicidade e unitariedade 45
   3.3. Diferenciação 49
      3.3.1. Hospedar vs. Locar 49
      3.3.2. Prestação de serviço a ponto de caracterizar a acolhida 52
      3.3.3. Posse, intercorrências legítimas e retomada 55
   3.4. Locação em Apart-hotel 58

4. ENQUADRAMENTO JURÍDICO DAS LOCAÇÕES DE CURTA DURAÇÃO INTERMEDIADAS POR PLATAFORMAS DIGITAIS 64
4.1. Inexistência de novidade nos negócios firmados por intermédio das plataformas digitais 64
4.2. Irrelevância do meio de intermediação para o enquadramento jurídico 66
4.3. Características internas à relação que não influenciam no enquadramento jurídico 67
4.3.1. Curta duração e alta frequência 68
4.3.2. Parte de imóveis 69
4.3.3. Mercancia e profissionalismo 70
4.3.4. Concorrência 71
4.4. Características relevantes para o enquadramento jurídico 72
4.4.1. Internet, TV a cabo e telefone 73
4.4.2. Itens básicos de higiene 74
4.4.3. Roupa de cama e de banho 75
4.4.4. Piscina e jardim 75
4.4.5. Entrega de chaves 75
4.4.6. Portaria e serviços disponibilizados pelo condomínio 76
4.4.7. Limpeza e alimentação 76
4.5. Diferenças entre imóveis inteiros e cômodos 78
5. CONCLUSÃO 80
6. BIBLIOGRAFIA 84

1. INTRODUÇÃO

A partir da criação, em 2008, e da difusão dos negócios da empresa americana *Airbnb*, que conecta possuidores de imóveis com pessoas procurando local para habitar temporariamente, o mercado de turismo e hospedagem vivencia uma profunda alteração.

A exemplo de outros modelos de negócio baseados na economia de compartilhamento, a *Airbnb* vem provocando desconforto e sentimento de ameaça pelos *players* já estabelecidos, que acusam a empresa de aproveitar-se do "vácuo jurídico" decorrente da ausência de previsão e impossibilidade de enquadramento jurídico adequado da atividade nos institutos presentes no ordenamento atual. Essa falta de regulamentação e alta informalidade, destacadamente no âmbito de exigências administrativas e incidência tributária, provocaria vantagens e concorrência desleal.

Assim, o setor hoteleiro urge pela edição de novas leis e regulamentações.

Na outra ponta, o *Airbnb*, as empresas similares e os seus usuários pretendem que o modelo de negócio não sofra grandes mudanças, preservando ao máximo os benefícios decorrentes dessa inovação e a continuidade da sua expansão.

Paralelamente à disputa regulatória, trava-se discussão jurídica acalorada no sentido de como enquadrar, dentro do ordenamento atual, os negócios firmados por intermédio da plataforma da maneira mais vantajosa a cada um dos lados.

O que se propõe é, a partir de um exame do modelo de negócio do *Airbnb*, fazer o enquadramento jurídico dos negócios e relações firmados na plataforma *online*, segundo os institutos e lei atuais.

No primeiro capítulo, será feita a apresentação do modelo de negócio do *Airbnb*, iniciando por sua contextualização dentro da economia de compartilhamento (*sharing economy*) e como esta vem trazendo profundas mudanças no mercado. Abordar-se-á um pouco da história e expansão da empresa, seguidos pelas principais características do negócio e seus méritos de diferenciação e inovação. Para semear posterior discussão acerca da natureza jurídica da locação de curta duração no modelo *Airbnb*, analisar-se-á os tipos de comodidades

e serviços oferecidos. Ao final do capítulo, serão apresentados os conflitos de interesses que vêm surgindo pela difusão do modelo e as iniciativas regulatórias no Brasil e no mundo.

No segundo capítulo, a partir da descrição das características de cada um desses contratos, far-se-á um paralelo comparativo entre a locação e a hospedagem.

No terceiro capítulo, tomando por base as premissas do capítulo anterior e conforme as características do negócio delineadas no primeiro capítulo, tentar-se-á realizar o enquadramento jurídico das relações firmadas por meio da plataforma *online*.

2. MODELO DE NEGÓCIO DO *AIRBNB*

2.1. Economia de compartilhamento (*sharing economy*)

O modelo de negócio do *Airbnb*, objeto do presente estudo, está inserido dentro do contexto da chamada economia de compartilhamento, expressão advinda do inglês *sharing economy*.

O compartilhamento a que se refere é a divisão de bens e serviços essencialmente entre particulares por intermédio de uma plataforma comum. Está associado ao consumo colaborativo, no qual as pessoas dividem recursos que possuem e não estavam sendo utilizados em sua total capacidade. O aproveitamento dos recursos existentes pelo compartilhamento é destacado também como uma importante evolução na questão ambiental.

A ideia de compartilhar bens e serviços certamente não configura a inovação dessa tendência do mercado. A mudança trazida está estritamente associada ao desenvolvimento tecnológico, que trouxe facilidade de comunicação e interação social, potencializando o compartilhamento de modo sem precedentes, inclusive por deixar de fora qualquer intermediário.

Mais do que tornar os compartilhamentos simples, outro fator determinante é que as plataformas também os fazem mais seguros e confiáveis, promovendo interações entre pessoas totalmente estranhas em âmbitos que possivelmente elas teriam apenas com conhecidos. Como bem pontuam JOSÉ MAURO DECOUSSAU MACHADO e PAMELA GABRIELLE MENEGUETTI:

> Não se trata, no mais das vezes, apenas de facilitar a comunicação entre eles, mas sim de criar a confiança necessária para que a relação entre eles exista e se desenvolva. As plataformas estabelecem condições mais previsíveis e uniformes para ambas as partes, que fazem com que a relação seja possível. A diferença reside justamente nesse ponto: eliminar os riscos envolvidos no compartilhamento com alguém que não se conhece e de quem não se tem nenhuma referência."[1]

Atualmente o conceito de economia de compartilhamento está cada vez mais abrangente, sendo que é ampliado a cada inovação trazida por uma nova ideia que tem por base

---

[1] MACHADO, Mauro Decoussau; MENEGUETTI, Pamela Gabrielle. A responsabilidade civil dos intermediários na economia do compartilhamento. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017, p. 200.

o compartilhamento. RACHEL BOTSMAN a classifica como "*Uma economia construída de redes distribuídas de indivíduos conectados e comunidades, em oposição a instituições centralizadas, transformando como podemos produzir, consumir, financiar e aprender*" [2].

Há diferentes categorias de modelos de negócio dentro da economia de compartilhamento. Utilizando a classificação de BOTSMAN[3], citada por ZANATTA[4], temos:

i) *Produção* - Design, produção e distribuição de bens por meio de redes colaborativas (ex.: TechShop; Quirky);
ii) *Consumo* - Máxima utilização de bens por meio de modelos eficientes de redistribuição e acesso compartilhado (ex.: Airbnb; Lyft);
iii) *Financiamento* - Bancos pessoa-a-pessoa e modelos de investimento colaborativos (*crowd-driven*) que descentralizam as finanças (ex.: KickStarter; Pave); e
iv) *Educação* - Plataformas de educação aberta e modelos de educação pessoa-a-pessoa que democratizam a educação (ex.: SkillShare, Coursera)

2.2. Sobre o *Airbnb*

2.2.1. Características gerais

Como visto acima, o modelo de negócio do *Airbnb* encontra-se dentro da *sharing economy* na categoria de Consumo, classificada como aquela tendente à máxima utilização de bens por meio de modelos eficientes de redistribuição e acesso compartilhado.

O serviço central prestado consiste em conectar possuidores de imóveis com viajantes que procuram uma acomodação, seja o imóvel inteiro ou um cômodo, podendo este também ser inteiro ou compartilhado.

---

[2] BOTSMAN, Rachel. The Sharing Economy Lacks a Shared Definition. In **Co-Exist Magazine**, 21 nov. 2013. Disponível em <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>. Acesso em: 07 mar. 2018. Tradução livre a partir de "*An economy built on distributed networks of connected individuals and communities versus centralized institutions, transforming how we can produce, consume, finance, and learn*".

[3] idem.

[4] ZANATTA, Rafael A. F.. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. In ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017, p. 95.

A plataforma oferece a busca de imóveis por localização, tipo de acomodação e preço. Os anúncios são acompanhados de fotos da propriedade, avaliação de outros usuários que já se acomodaram no local e perfil e conexões sociais do possuidor. Apesar do *Airbnb* atuar como intermediário, as negociações de preços, horários, estadias e afins são feitas pelos usuários. Os anfitriões têm a opção de selecionar o preço por diária e autorizar que o sistema o altere conforme a demanda[5].

O pagamento é feito pela plataforma. Como esclarecido no site, tanto o anfitrião quanto o hóspede são taxados para remuneração do *Airbnb*:

> Nós cobramos dos anfitriões uma taxa de serviço (incluindo impostos, se aplicáveis) cada vez que uma reserva é concluída. De modo geral, o valor da taxa de serviço do anfitrião é de 3%. Anfitriões na Itália ou anfitriões com uma política de cancelamento super rigorosa podem ter uma taxa de anfitrião maior. A taxa de serviço do anfitrião é calculada a partir do subtotal da reserva (antes de taxas e impostos) e é deduzida automaticamente do pagamento enviado ao anfitrião. (...)
> Quando uma reserva é confirmada, nós cobramos dos hóspedes uma taxa de serviço que pode variar de 5% a 15% do subtotal da reserva. O valor exato da taxa de serviço é exibido na página de checkout antes dos hóspedes fazerem uma reserva.
> Nos locais onde o recolhimento do IVA[6] é obrigatório, o valor da taxa de serviço é combinado com o valor do IVA, o que pode levar o valor da taxa de serviço a parecer maior que 15%.
> As taxas de serviço do hóspede são calculadas levando em consideração alguns fatores, incluindo o subtotal da reserva, a duração da estadia e características da acomodação, dentre outros. Geralmente, quanto maior o subtotal, menor a porcentagem da taxa de serviço do hóspede."[7]

Como empresas que prestam serviços similares, podem ser citadas *Homeaway*, *Vacasa*, *Rentalia*, *Alugue Temporada*, *Tripadvisor* e *Booking*. Em algumas dessas plataformas, à semelhança do que vem também acontecendo com o *Airbnb*, a busca por imóveis de particulares está sendo acompanhada pela a busca por hotéis e pousadas, que também vem se cadastrando como anfitriões na plataforma.

2.2.2. Criação e expansão no mundo e no Brasil

O *Airbnb* foi fundado em São Francisco no ano de 2008 por três estudantes, Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk, que dividiam um apartamento. Vendo que os hotéis da cidade estavam cheios em razão de um congresso, decidiram colocar à disposição três

---

5 AIRBNB. **Como você quer definir seu preço?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/choose-pricing-mode>. Acesso em: 08 mar. 2018.

6 Imposto Sobre Valor Agregado.

7 AIRBNB. **O que são as Taxas de Serviço do Airbnb?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/what-are-airbnb-service-fees>. Acesso em: 08 mar. 2018.

colchões de ar (*air bed*, em inglês) e café da manhã (*breakfast*) para uma hospedagem temporária. Daí surgiu a ideia e o nome da *startup*.

Em 2014, a empresa foi considerada a 6ª mais inovadora do mundo pela revista *Fast Company*[8]. Em 2017, já possuía presença em mais de 65 mil cidades de 191 países, tendo registrado mais de 200 milhões de pessoas no mundo todo. Possui valor de mercado de US$ 31 bilhões, segundo a agência *Reuters*.

O estudo "Airbnb & Hotel Performance", feito pela *Smith Travel Research (STR)*, consultoria independente que monitora o setor hoteleiro mundial, mostrou que o *Airbnb* pode ser considerado o maior "fornecedor" de acomodação do mundo, com 3 milhões de anúncios. Isso seria três vezes o número da maior rede de hotéis, a *Marriott International*, que tem 1,1 milhão de quartos[9].

No Brasil, sua chegada se deu em 2012. Segundo estudo da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe)[10], o *Airbnb* registrou em 2016 mais de 1 milhão de chegadas de hóspedes e, computando também os gastos com alimentação, compras, passeios, atrações e transporte, adicionou R$ 2,5 bilhões[11] ao Produto Interno Bruto - PIB do Brasil e gerou o equivalente a 70 mil empregos. O estudo revela que cada US$ 1 gasto em hospedagem com *Airbnb* em São Paulo e no Rio movimentou mais US$ 4,11 e US$ 4,59, respectivamente, nessas cidades.

A pesquisa ainda destaca que a plataforma reúne 90 mil anfitriões e cerca de 143 mil anúncios de hospedagem. No ano, o ganho anual de um anfitrião típico no Brasil foi de R$6.070,00. Constatou-se também que os viajantes que optam pelo *Airbnb* gastam, em média, três vezes mais do que aqueles que se hospedam em hotéis, e costumam passar mais tempo no destino e consumir mais nos comércios de bairro. Esse fenômeno teria acrescentado R$788,2 milhões a mais do PIB do que se os usuários tivessem optado por hotéis ou pousadas.

---

[8] FAST COMPANY. **Most Innovative Companies 2014**. Disponível em <https://www.fastcompany.com/most-innovative-companies/2014>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[9] OCUPAÇÃO hoteleira segue em alta. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em <http://folha.com/no1876023>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[10] SALOMÃO, Karin. Airbnb movimenta 3 vezes mais a economia no Brasil que hotéis. **Exame**, 26 out. 2017. Disponível em <https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-movimenta-3-vezes-mais-a-economia-no-brasil-que-hoteis/>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[11] Esse valor já leva em consideração a redução do consumo no local de origem do turista.

Por outro lado, averiguou-se que a plataforma representa apenas 2,1% do total de hóspedes no Brasil.

2.2.3. Méritos e comodidades

A grande inovação trazida pelo *Airbnb* é facilitar a utilização de espaços ociosos, seja um cômodo que o proprietário não utiliza ou mesmo um imóvel inteiro que este esteja com dificuldade de alugar por um maior período. Pontua-se que há também o fenômeno do proprietário que migra do aluguel de longa duração para o de curta duração visando maiores lucros, já que o valor do aluguel por dia tende a ser mais alto.

Para os hóspedes, um grande atrativo é o preço. Longe da burocracia do mercado hoteleiro e muitas vezes sendo apenas uma renda extra para os possuidores dos imóveis, o valor da diária tende a ser menor que o da hospedagem no modelo tradicional.

Entretanto, muitos também buscam essa forma alternativa de acomodação visando o turismo social e cultural[12]. Essas pessoas querem as experiências "como um local", podendo integrarem-se com os anfitriões e vizinhos nativos que lhes darão dicas dos melhores lugares fora da rota turística tradicional. No caso de aluguel de cômodos, interessa ainda pela integração com a rotina da casa e acolhida semelhante a de um amigo ou parente. A plataforma oferece funcionalidade em que o anfitrião pode fazer um guia sugerindo lugares como restaurantes, mercados, parques e atrações turísticas. Algumas cidades também têm seus próprios guias, que são listas combinadas de recomendações que os anfitriões adicionaram aos seus próprios guias[13].

Outra ferramenta importante que o site oferece é o direcionamento aspiracional, em que o usuário pode fazer a busca de acordo com as características da acomodação e as comodidades que oferece.

Conforme constatado em 2016[14], a plataforma dispunha de um leque de 29 opções de comodidades: TV, cozinha, internet, internet sem fio, máquina de lavar, básico (toalhas, lençóis,

---

[12] NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHNEN, Matheus Hubbe; FIATES, Gabriela Gonçalves. **Inovação em serviços de hospedagem: uma análise do caso AIRBNB**. Trabalho de Conclusão Curso (Especialização em Ciências da Administração)-Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2016, p. 27.

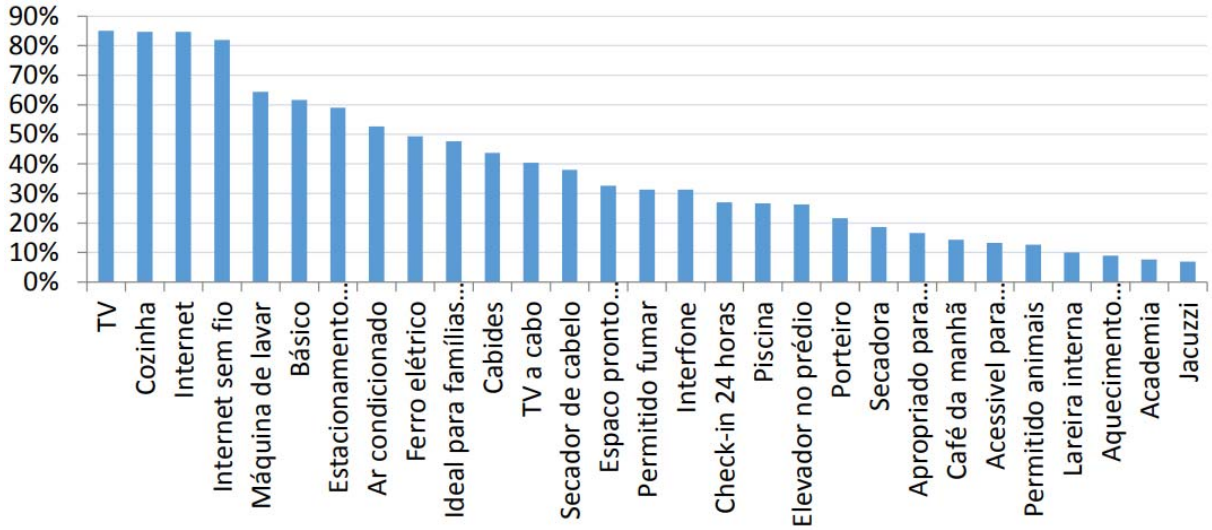
[13] AIRBNB. **O que é um Guia?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/249/what-s-a-guidebook>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[14] NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHNEN, Matheus Hubbe; FIATES, Gabriela Gonçalves, op. cit., p. 21.

sabonete e papel higiênico), estacionamento gratuito no local, ar condicionado, ferro elétrico, ideal para famílias e crianças, cabides, TV a cabo, secador de cabelo, espaço pronto para uso de notebook, permitido fumar, interfone, check-in 24 horas, piscina, elevador no prédio, porteiro, secadora, apropriado para eventos, café da manhã, acessível para cadeira de rodas, permitido animais, lareira interna, academia, aquecimento central e jacuzzi.

Apurando as comodidades das propriedades anunciadas na Grande Florianópolis – SC, BRUNO NOGUEIRA, MATHEUS KUHNEN e GABRIELA FIATES chegaram ao seguinte gráfico indicativo das comodidades mais comuns[15]:

Figura 1



2.2.4. Medidas para incrementar confiança e segurança

Oferecendo serviço que conecta desconhecidos de forma desburocratizada, é natural a grande preocupação com a segurança e prevenção de fraudes.

Todos os usuários têm telefone e e-mail verificados, além de fornecerem informações de pagamento e adicionar foto ao perfil. Normalmente é exigido o envio de documento de identificação oficial simultaneamente ao envio de uma *selfie* tirada naquele momento, que são comparados por sistema de reconhecimento facial.

---

[15] ibidem, p. 21, il.

Nos locais onde é permitido pela legislação vigente, poderá haver a conferência da existência de registro público de condenações criminais e crimes sexuais. No momento, essa verificação só é feita para os usuários nos Estados Unidos[16]. São removidos os usuários com condenações pelos motivos de: i) crime violento; ii) alguns crimes sexuais, incluindo crimes sexuais graves e prostituição; iii) crimes relacionados a drogas; iv) determinados tipos de fraudes e conduta desonesta, incluindo roubo de identidade; v) determinados crimes de furto; vi) crimes envolvendo determinados tipos de danos à propriedade; e vii) determinados crimes de invasão de privacidade[17]. É feita também a verificação de todos os usuários na Lista da OFAC (Office of Foreign Assets Control of the United States Department of the Treasury), que inclui designações de terrorismo[18].

Os usuários são incentivados a adicionar detalhes aos seus perfis como local de estudo, local de trabalho, endereço de contas no Facebook, Google e LinkedIn. Ao acessar o perfil de um usuário é possível ver os comentários feitos sobre ele e por ele ao final de uma reserva e as referências dadas por sua rede de contatos pessoais, de modo a construir um sistema de reputação e confiança entre os usuários.

Os anfitriões possuem a opção de apenas aceitar hóspedes que tenham "*enviado um documento de identificação oficial ao Airbnb*" e/ou tenham "*sido recomendados por outros anfitriões e não possuir comentários negativos*"[19]. Todos os hóspedes, para confirmar uma reserva, precisam concordar com as regras da casa, informar quantos hóspedes virão e enviar uma mensagem sobre a viagem.

A empresa estimula que as regras da casa sejam colocadas pelo anfitrião de forma detalhada e incluam também as regras do condomínio no qual o imóvel está localizado.

Há possibilidade de confirmação instantânea de reserva, que é incentivada pela plataforma ao informar que muitas vezes isso faz dobrar o número de reservas, mas o anfitrião

---

[16] AIRBNB. **Como funciona quando o Airbnb solicita um documento de identificação?**. Disponível em < https://www.airbnb.com.br/help/article/1237/how-does-it-work-when-airbnb-asks-for-an-id#when>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[17] AIRBNB. **O Airbnb executa verificações de antecedentes de seus membros?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1308/does-airbnb-perform-background-checks-on-members>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[18] idem.

[19] AIRBNB. **Revise os requisitos dos hóspedes do Airbnb**. Disponível em < https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/guest-requirements>. Acesso em: 08 mar. 2018.

pode optar por escolher aceitar cada uma das solicitações[20]. O anfitrião pode cancelar quaisquer reservas sem sofrer penalidades, caso não se sinta confortável com uma reserva, e tem acesso a um atendimento ao cliente 24 horas[21].

O *Airbnb* oferece garantia de R$3.000.000,00 ao anfitrião quanto "*ao dano físico ou ao prejuízo físico direto a uma Propriedade Coberta do Anfitrião causado pelo Hóspede Responsável ou por um Convidado do Hóspede Responsável durante uma estadia pela Airbnb*", observadas certas regras de exclusão de cobertura[22]. Em 26 países (Brasil não está incluído)[23], há ainda seguro do anfitrião para cobertura principal de responsabilidade civil por acidentes não intencionais equivalente a até $1.000.000 USD (dólares americanos) por ocorrência no caso de reclamação por terceiros de danos corporais ou materiais envolvendo uma estadia (ex. um hóspede quebra o punho depois de escorregar no tapete e abre uma reclamação contra o anfitrião pela lesão)[24].

O pagamento das reservas deve ser feito pela plataforma para evitar fraudes. Há também um sistema para denúncias de fraudes. As comunicações entre usuários participantes de uma reserva também são feitas pela plataforma, sendo que a empresa incentiva a interação antes da estadia para a identificação de algum comportamento suspeito ou incoerência[25].

Além disso, os anfitriões são incentivados a fazer um "Guia da Casa" no qual se explica os recursos disponíveis em sua acomodação, por exemplo, como ligar o aquecedor de água ou onde encontrar um cobertor extra[26]. O anfitrião também pode preencher um "Cartão de Segurança Doméstica" com informações importantes, como números de emergência, a

---

[20] AIRBNB. **Veja aqui como os hóspedes farão uma reserva com você**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/review-how-guests-book>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[21] AIRBNB. **O que você precisa saber antes de adotar a Reserva Instantânea**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/miss-out-on-these-benefits>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[22] AIRBNB. **Termos e Condições de Garantia ao Anfitrião**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/terms/host_guarantee>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[23] AIRBNB. **Seguro de Proteção ao Anfitrião**: conte conosco em caso de acidente. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/host-protection-insurance>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[24] AIRBNB. **O que é o Seguro de Proteção ao Anfitrião?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/937/what-is-host-protection-insurance>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[25] AIRBNB. **Sou um anfitrião. Quais seriam algumas dicas para uma experiência mais segura?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/231/i-m-a-host--what-are-some-safety-tips-i-can-follow>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[26] AIRBNB. **O que é um Guia da Casa?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1255/what-is-a-house-manual>. Acesso em: 08 mar. 2018.

localização de extintores e alarmes de incêndio e um mapa das saídas de emergência[27]. Por outro lado, apesar de incentivados, os anfitriões não são obrigados a instalar detectores de fumaça e monóxido de carbono. A empresa vem realizando campanhas para distribuir gratuitamente centenas de milhares desses dispositivos. Em 2018 serão 36.000 dispositivos para os primeiros anfitriões que os solicitarem[28].

2.2.5. Novas searas de atuação

Em termos de novidades, o *Airbnb* trabalha para a sua ampliação no ramo empresarial, oferecendo acomodações para viagens de trabalho. Para um anúncio aparecer no filtro "Para Trabalho" devem ser um lugar inteiro ou um quarto inteiro com suíte ou banheiro privado, além de atender a vários padrões de qualidade, como certas comodidades (ex. espaço de trabalho adequado para notebook, detector de fumaça, *self check-in* e Wi-Fi), altas avaliações (4,8 nos últimos 365 dias, com 5 ou mais comentários) e taxa de resposta (anfitriões precisam ter respondido a 90% dos pedidos de reserva dentro de 24 horas nos últimos 12 meses) e política de cancelamento flexível ou moderada[29].

Além disso, o projeto denominado "Business Travel" visa colocar as propriedades nos portfólios de viagem de mais de 1.000 empresas em 3 países, incluindo o *Google*[30].

Por fim, aqueles que reservarem uma acomodação para uma viagem de negócios têm direito, caso exista nas proximidades, uma diária de cortesia em um espaço de *coworking* da empresa *WeWork*[31].

Outro fenômeno interessante envolvendo o negócio é o surgimento de empresas, não afiliadas ao *Airbnb*, mas cuja atividade é permitida, que ajudam os anfitriões com

---

27 AIRBNB. **Sou um anfitrião. Quais seriam algumas dicas para uma experiência mais segura?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/231/i-m-a-host--what-are-some-safety-tips-i-can-follow>. Acesso em: 08 mar. 2018.

28 AIRBNB. **O que o Airbnb está fazendo para ajudar os anfitriões a tornar suas casas mais seguras para os hóspedes?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/514/what-is-airbnb-doing-to-help-hosts-make-their-homes-safer-for-guests>. Acesso em: 08 mar. 2018.

29 AIRBNB. **Quais tipos de acomodações aparecem com o filtro "Para trabalho"?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1185/what-type-of-listings-appear-under-the--for-work--filter>. Acesso em: 08 mar. 2018.

30 SANTOS, Raiza O.. Airbnb desperta polêmica no setor hoteleiro. **Revista Hotéis**, 5 out. 2015. Disponível em <http://www.revistahoteis.com.br/airbnb-desperta-polemica-no-setor-hoteleiro/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

31 AIRBNB. **O que é o Day Pass do WeWork?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/2055/what-s-the-wework-day-pass>. Acesso em: 08 mar. 2018.

responsabilidades como entrega de chave, limpeza ou gerenciamento da acomodação[32]. Tal movimento tem relação direta com o crescente número de locadores de tempo integral na plataforma. Inclusive, três das maiores empresas de aluguel de apartamentos dos Estados Unidos vêm negociando com o *Airbnb* uma permissão para que seus clientes possam oferecer imóveis via a plataforma em troca de compartilhamento de receitas[33].

Um dos maiores esforços da empresa tem sido desenvolver o braço do negócio chamado de "Experiências Airbnb", lançado em novembro de 2016 e que visa oferecer experiências locais como aulas, oficinas, shows intimistas, conversas, caminhadas, etc. Os prestadores do serviço anunciam e a contratação se dá pela plataforma. O serviço já está presente em 50 cidades no mundo, incluindo São Paulo e Rio de Janeiro, e a empresa divulgou investimento de US$ 5 milhões para expandi-lo para mais 200 cidades estadunidenses[34].

No final de 2017, foi anunciada a parceria com a empresa de desenvolvimento de apartamentos *Niido*, visando abrir no começo de 2018, em uma cidade perto de Orlando-FL, o primeiro complexo de apartamentos (324 unidades) especificamente desenhado para locadores que querem sublocar as unidades para locatários de curta duração. São previstos mais 3 complexos de apartamento até o final de 2018. Os inquilinos entrarão em contratos de locação de um ano e poderão alugar suas unidades por até 180 dias por ano. Sob um acordo de compartilhamento de receita com a administração, os inquilinos recebem 75% da receita gerada pelo *Airbnb* e os proprietários recebem 25%[35]. A iniciativa demonstra a propensão do *Airbnb* de também ingressar na indústria da habitação.

---

[32] AIRBNB. **Posso usar um serviço de gerenciamento do anfitrião?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/970/can-i-use-a-host-management-service>. Acesso em: 08 mar. 2018.

[33] BARRACCO, Roberto de Palma. **Locação por temporada e o efeito AirBnB**. 25 fev. 2015. Disponível em: <https://onsl.jusbrasil.com.br/artigos/308532311/locacao-por-temporada-e-o-efeito-airbnb>. Acesso em 8 mar. 2018

[34] FERNANDES, Victor. Airbnb ampliará experiências para 200 cidades dos EUA. **Panrotas**, 31 jan. 2018. Disponível em <http://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/servicos/2018/01/airbnb-ampliara-experiencias-para-200-cidades-dos-eua_152989.html?pesquisa>. Acesso em: 8 mar. 2018.

[35] KING, Danny. Airbnb-branded apartment complex fuels opposition from hotel industry. **Travel Weekly**, 31 dez. 2017. Disponível em <http://www.travelweekly.com/Travel-News/Hotel-News/Airbnb-branded-apartment-complex-fuels-opposition-from-hotel-industry>. Acesso em: 8 mar. 2018.

2.3. Reações na sociedade e regulamentação

A economia de compartilhamento está modificando profundamente o mercado. E por ser explorada por empresas ligadas à tecnologia, essa mudança atinge muito rapidamente os *players* tradicionais. Pela otimização da utilização de recursos e pelos preços mais acessíveis, as empresas sentem a diminuição da demanda. Pela eliminação de intermediários, muitas atividades podem até se tornar desnecessárias.

Em decorrência, é natural que os *players* tradicionais façam esforço para opor resistência a tais inovações. A principal alegação é de que muitos dos modelos de negócio da economia compartilhada aproveitam-se da falta de previsão regulatórias no ordenamento vigente, beneficiando-se da ausência de tributação e burocracia administrativa, o que implicaria em concorrência desleal, além de expor os consumidores a riscos e oferecê-los produtos e serviços de baixa qualidade.

O mais icônico dos conflitos entre empresas inovadoras e *players* tradicionais é a queda de braço entre a empresa de transporte privado *Uber* e os taxistas. Enquanto os taxistas pressionam o governo para haver equiparação tributária e imposição de diversas exigências administrativas, a *Uber*, apesar de ter uma estratégia de relações públicas de estar aberta ao diálogo, luta para manter sua informalidade em níveis elevados.

Uma das grandes estudiosas da *sharing economy*, a americana JULIET SCHOR, compila algumas duras críticas ao modelo do compartilhamento, mas vislumbra uma tendência à regulamentação *leve* desse tipo de atividade:

> Dean Baker, um economista progressista, alega que o novo compartilhamento é "em grande medida baseado na evasão de regulações e violação da lei" e sujeita consumidores a um produto abaixo dos padrões e provavelmente inseguro. Anthony Calamar chamou de "lavagem do compartilhamento, no qual plataformas transferem o risco para os funcionários, sob o pretexto do "compartilhamento". Tom Slee, escrevendo para o *Jacobin*, desafiou as alegações do AirBnb segundo as quais seus usuários são indivíduos ganhando pequenas quantidades de renda extra, descobrindo que metade da renda gerada na cidade de Nova Iorque advém de anfitriões com mais de um imóvel listado.
> O tema central das críticas é que as plataformas com fins lucrativos capturaram o que começou como uma ideia progressiva e socialmente transformadora. Eles estão certos? Em relação à regulação, seguro, e tributação, as plataformas estão mobilizando apoio político e, minha experiência sugere que, em geral, eles parecem aceitar a ideia de que alguma forma de regulação é necessária. Como muito da prática acontece em

> nível local e estadual, há bastante variação. Mas a tendência parece ser de um leve toque de regulação que permita que as plataformas operem e cresçam.[36]

Trazendo o conflito ao âmbito da locação de curta duração, existem diferentes razões que têm motivado os pedidos de regulamentação.

Um dos problemas verificado em algumas cidades, principalmente aquelas com grande procura turística ou com o turismo em expansão, é que a difusão dos aluguéis de curta duração faz com que caia a oferta de aluguéis de longa duração nas áreas mais centrais. Muitos locadores encerram contratos de longa duração para explorar os de curta duração. Isso faz com que o preço dos aluguéis para os moradores da cidade suba e eles são obrigados a ir para áreas mais afastadas. Em Reikjavik, capital da Islândia, a cidade recebia, em 2008, 450 mil pessoas por ano, mas recentemente esse número já está na casa de 2,5 milhões de pessoas, sendo que o vice-prefeito alega que a cidade ficará inabitável[37].

Para combater tais efeitos, possíveis soluções, que não implicam em total proibição de aluguéis de curta duração, são a limitação desse tipo de aluguel a certas áreas ou a fixação de número máximo de dias por ano que um imóvel pode ser alugado nessa modalidade. A Prefeitura de Paris, por exemplo, celebrou acordo com o *Airbnb* para estabelecer limite de 120 dias por ano em aluguéis de curta duração para os imóveis localizados na parte central da cidade[38]. Na região Londres e arredores o limite é de 90 dias por ano[39].

Uma outra alegação comum contra o aluguel de curta duração é que as plataformas não fornecem para as autoridades os dados dos locadores e isso impossibilita o controle. Por tal motivos, Madri, Barcelona, Bruxelas, Paris, Cracóvia, Viena e Reykjavik pediram que a União Europeia obrigue as plataformas a oferecer as informações necessárias para que se possa controlar a atividade e garantir o cumprimento da lei[40]. Pelo lado das plataformas o receio é

---

36 SCHOR, Juliet. Debatendo a economia do compartilhamento. In ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coords.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Tradução de Beatriz Kira. Curitiba: Juruá, 2017, p. 33-34.

37 HERE'S How Airbnb Would Like to Be Regulated. **Fortune**, 8 dez. 2016. Disponível em <http://fortune.com/2016/12/08/airbnb-government-regulations-policy-suggestions/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

38 FRANCE to end 'law of the jungle' by cracking down on undeclared Airbnb listings. **The Local**, 1 mar. 2018. Disponível em <https://www.thelocal.fr/20180301/france-to-end-the-law-of-the-jungle-by-cracking-down-on-undeclared-airbnb-listings>. Acesso em: 8 mar. 2018.

39 AIRBNB. **Responsible hosting in the United Kingdom**. Disponível em <https://www.airbnb.co.uk/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>. Acesso em: 08 mar. 2018.

40 UNIÃO de cidades europeias contra Airbnb é mais do que justificada. **El País**, 29 jan. 2018. Disponível em <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/29/opinion/1517253295_675543.html>. Acesso em: 8 mar. 2018.

que, com a divulgação dos dados, os negócios passem a ser fechados "por fora" da plataforma, sendo que esta apenas serviria como ferramenta de busca e aproximação.

Entretanto, a alegação mais comum é que, por não serem regulados e tributados devidamente, os aluguéis de curta duração, além de não prestarem sua devida retribuição para a sociedade, representam concorrência desleal aos hotéis e meios tradicionais de hospedagem. Na grande maioria das cidades que já regulamentaram a situação, foi estabelecida algum tipo de pagamento de imposto. Em Miami, o pagamento é do imposto de turismo[41] e, em Chicago, de uma taxa de 4% sobre o aluguel[42]. Já em Seattle e Paris[43], o pagamento é de taxa por noite de acomodação, enquanto Vancouver estabeleceu o pagamento de uma licença anual a partir de abril de 2018[44].

A crítica à concorrência desleal é agravada quando se verifica o crescimento da exploração profissional desse tipo de aluguel. Em Nova Iorque, por exemplo, alguns proprietários têm sido processados pela Prefeitura da cidade por administrar "pequenos hotéis ilegais" ao alugar por curta duração grande parte das unidades de um mesmo prédio[45]. Para combater esse tipo de exploração, uma solução que tem surgido é limitar o número de propriedades que podem ser exploradas por uma pessoa. Em Vancouver, por exemplo, cada proprietário apenas pode explorar a locação de curta duração em seu imóvel principal e não em seus imóveis secundários[46].

Por fim, há os problemas de vizinhança, destacadamente dentro de condomínios, em razão de barulhos, desrespeito à regras e preocupação com a falta de segurança decorrente da grande rotatividade de pessoas.

De modo geral, a regulamentação e tributação parecem ser inevitáveis, até porque dificilmente um mercado que envolve milhões de pessoas não o é. Calculou-se que o *Airbnb* já

---

41 MURBACK, Bruna. Em Miami, Airbnb terá de pagar impostos. **Parotas**, 6 abr. 2017. Disponível em <http://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/mercado/2017/04/em-miami-airbnb-tera-de-pagar-impostos-saiba_145666.html?leiaTambem>. Acesso em: 8 mar. 2018.

42 NERIS, Felipe; MARTINS, Marco Aurélio; HOLANDA, Marianna; AZEVEDO, Rodrigo. Regras só serão definidas após os Jogos. **O Estado de São Paulo**, São Paulo. Disponível em <http://infograficos.estadao.com.br/focas-ubereconomia/hotelaria-2.php>. Acesso em: 8 mar. 2018.

43 idem.

44 CHAN, Cheryl. Vancouver approves regulations around short-term rentals including Airbnb. **Vancouver Sun**, Vancouver, 14 nov. 2017. Disponível em <http://vancouversun.com/news/local-news/vancouver-approves-regulations-around-short-term-rentals-including-airbnb>. Acesso em: 8 mar. 2018.

45 CITY accuses landlord of running illegal Airbnb hotel out of rent-stabilized building. **The Real Deal**, Nova Iorque, 23 jan. 2018. Disponível em <https://therealdeal.com/2018/01/23/city-accuses-landlord-of-running-illegal-airbnb-hotel-out-of-rent-stabilized-building/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

46 CHAN, Cheryl, op. cit.

fechou acordo com mais de 340 jurisdições ao redor do mundo para começar a pagar taxas e impostos[47]. Inclusive no site da empresa há orientações para que os locadores se informem e sigam as leis locais:

> Certifique-se de se familiarizar com as leis da sua região e com a Política de Não-Discriminação do Airbnb.
> Por favor, informe-se sobre as leis em sua jurisdição antes de anunciar o seu espaço.
> A maioria das cidades possui regras em relação ao compartilhamento de casas, e os códigos e regulamentações específicos podem aparecer em diversos lugares (como nos códigos de zoneamento, de construção, de licenciamento ou tributário). Na maioria das cidade você precisa se registrar e obter uma autorização ou licença antes de anunciar sua propriedade ou aceitar hóspedes. Você também pode ter a responsabilidade de recolher e repassar certos impostos. Em alguns lugares, locações de curta duração podem ser completamente proibidas.
> Como você é responsável pela sua própria decisão de anunciar ou reservar, você deve se familiarizar com as regras aplicáveis antes de anunciar no Airbnb. Para começar, oferecemos alguns recursos úteis em "Leis da Sua Cidade."
> Ao aceitar nossos Termos de Serviço e anunciar o seu espaço, você declara que irá seguir as leis e regulamentações aplicáveis.[48]

Assim, as plataformas de aluguel de curta duração sabem que a regulação e tributação é inevitável, sendo que a briga se foca em qual nível e por quais maneiras isso se dará. O *Airbnb* e seus pares defendem uma regulamentação "justa" para "evitar que o lobby hoteleiro impeça a atividade"[49].

Quanto à regulamentação e tributação das empresas digitais, posição similar, ainda que no âmbito acadêmico, é adotada por ANA PELLEGRINI e GABRIELA RODRIGUES DE ANDRADE, diretora jurídica e advogada, respectivamente, da *Uber* no Brasil, que sustentam que a regulamentação deve ser feita com os propósitos corretos, ou seja, em benefício da coletividade e não para preservar mercados estabelecidos e barrar a inovação positiva:

> O único ponto pacífico é que é inegável que há, para o surgimento de regulações ou regulamentações dessas atividades (e de atividades econômicas de forma mais ampla), limites e parâmetros a serem seguidos e observados. A possibilidade de intervenção do Estado está restrita à geração de externalidades negativas ou falhas de mercado, privilegiados, assim, os princípios da livre iniciativa e da concorrência, conforme destaca o art. 170 do texto constitucional.
> Em se tratando especificamente das atividades de aplicativos como o Uber, contudo, observa-se que, em algumas localidades, há, além do excesso de atuação da municipalidade, fatores diferenciados que interferem nas regulamentações que surgem, entre eles os interesses específicos e exclusivos de determinados grupos.
> Cria-se, dessa forma, um jogo de forças entre a mobilização dos diferentes grupos interessados nas regulações das atividades, buscando a criação de regras que os

---

47 RIBAS, Raphaela. Começa a regulamentação de aluguéis de curta duração no Brasil. **O Globo**, Rio de Janeiro, 22 jan. 2018. Disponível em < https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/comeca-regulamentacao-de-alugueis-de-curta-duracao-no-brasil-22312806>. Acesso em: 8 mar. 2018.

48 AIRBNB. **Suas leis e impostos locais**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/local-laws>. Acesso em: 08 mar. 2018.

49 RIBAS, Raphaela, op. cit.

> beneficiem individualmente, e impede-se que os novos arranjos criados pelo transporte individual privado de passageiros ofereçam ao máximo os benefícios à coletividade a que se propõe.
> É escancarado, assim, um cenário perverso em termos de racionalidade legislativa, que deixa de atender ao interesse público e atende tão somente aos interesses de grupos específicos, visando à criação de regras que maximizem o retorno financeiro e eleitoral obtido pelos grupos responsáveis pela regulação de atividades.
> Há, assim, não somente a necessidade de adequação das estruturas jurídico-administrativas à nova realidade apontada pelo paradigma do compartilhamento, mas também (e talvez principalmente) a necessidade de que todos os princípios constitucionais sejam observados por quem pretenda regular referidos serviços, respeitando-se, acima de interesses esparsos, o interesse público, a livre iniciativa e a concorrência.[50]

Especificamente acerca da tributação, VINICIUS MARQUES DE CARVALHO, professor de direito comercial da USP e ex-presidente do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, em debate sobre a locação de curta duração, sustentou que a tributação desse tipo de locação não pode ser igualada a dos hotéis, até porque pessoas físicas não podem ser tributadas como pessoas jurídicas. Pontuou que "As pessoas acham que, para ter competitividade no mercado, é preciso haver a mesma tributação. Mas não podemos confundir, pois existe concorrência entre empresas que não estão na mesma área de regime jurídico." [51]

Importante observar que os novos modelos de negócios digitais estão colocando em discussão a necessidade de controle exercida sobre os próprios modelos tradicionais, o que levaria a uma desburocratização mais generalizada. Nesse sentido, é a colocação oportuna de LUIZ ALBERTO ESTEVES, Economista-Chefe do CADE, em estudo do mercado de transporte individual de passageiros:

> Ao longo do presente trabalho foi visto que as soluções tecnológicas propiciadas pelos aplicativos de smartphones têm endereçado vários dos problemas que justificavam e serviram historicamente como argumentos favoráveis para a regulação de táxis, principalmente no que diz respeito ao segmento porta a porta. A auto-regulação imposta aos motoristas de caronas pagas pelas empresas de tecnologia tem garantido credibilidade de bons serviços prestados, de modo que tem criado rivalidade aos mercados de táxis, motivando reações controversas por parte das autoridades e dos legisladores locais, além dos próprios táxistas. Tal fato tem despertado na sociedade a reflexão sobre a real necessidade de mantermos uma regulação para tal mercado.[52]

---

[50] PELLEGRINI, Ana; ANDRADE, Gabriela Rodrigues de. Mobilidade urbana e compartilhamento de veículos. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017, p. 197-198.

[51] REGRAS antigas e excesso de burocracia não devem inviabilizar economia digital, dizem especialistas. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em <http://estudio.folha.uol.com.br/airbnb/2017/04/1876011-regras-antigas-e-excesso-de-burocracia-nao-devem-inviabilizar-economia-digital-dizem-especialistas.shtml>. Acesso em: 8 mar. 2018.

[52] ESTEVES, Luiz Alberto. **O Mercado de Transporte Individual de Passageiros**: Regulação, Externalidades e Equilíbrio Urbano. Departamento de Estudos Econômicos – DEE/CADE, Brasília, 2015. Disponível em <http://www.cade.gov.br/acesso-a-informacao/publicacoes-institucionais/dee-publicacoes-anexos/o-mercado-de-transporte-individual-de-passageiros.pdf >. Acesso em: 8 mar. 2018.

A desnecessidade de grande regulamentação possui muita relação com o empoderamento do consumidor. JULIANA PEREIRA, ex-secretária Nacional do Consumidor, no já mencionado debate sobre a locação de curta duração[53], defendeu que o consumidor não necessita mais ser tratado de maneira infantil porque hoje ele tem acesso a ferramentas que o possibilitam ter elementos para fazer suas escolhas de acordo com suas vontades. Sustenta que o foco da regulamentação deve ser o consumidor, sem utilizar o próprio Código de Defesa do Consumidor, que é de 1990, como óbice à modernização.

Como objetivo aqui é dar um panorama da discussão e não encerrar o assunto, apropriado terminar com a importante reflexão de DIOGO COUTINHO, a partir das lições de JOSEPH SCHUMPETER, acerca de que, assim como as mudanças no ordenamento impactam a economia, também as mudanças econômicas transformam o Direito:

> As instituições jurídicas representam, de um lado, a conservação do status quo, que os empresários inovadores o desafiam a todo tempo em empreitadas de grande risco. Ao mesmo tempo, no entanto, tanto o direito formal quanto as instituições que o embasam 'evoluem' em função (entre outras causas) da dinâmica empresarial inovadora, ainda que isso se dê de forma descompassada e quase imperscrutável. O direito é, ao mesmo tempo, constitutivo da economia e por ela criado e transformado.[54]

2.3.1. No Brasil

Quanto ao Brasil, há grande movimentação para regulação dos aluguéis de curta duração, apesar de poucas localidades já o terem feito.

A cidade de Caldas Novas-GO, por meio da Lei Complementar nº 99/2017[55], com entrada em vigor a partir de 20 de janeiro de 2018, foi a primeira a regular "A exploração de imóveis residenciais como meios de hospedagem, em caráter remunerado" (art. 1º), "pelo prazo de máximo de 90 dias de forma contínua, em respeito à Lei do Inquilinato" (art. 6º). A legislação estabelece a aplicação subsidiária da "Lei Geral do Turismo, respeitada a disciplina específica sobre o aluguel de temporada previsto na Lei 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato" (art. 1º), sendo que pontua que a Lei do Inquilinato permitiria "ao município

---

[53] REGRAS antigas e excesso de burocracia não devem inviabilizar economia digital, dizem especialistas, op. cit.

[54] COUTINHO, Diogo R. Prefácio. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017, p. 13-14.

[55] CALDAS NOVAS, GO. Lei Complementar 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. Disponível em <.https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2017/12/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 8 mar. 2018.

legislar, de forma complementar, nesta lei, os assuntos de interesse local e de sua competência legislativa tributária" (art. 2º). Não há diferenciação segundo o meio que a locação é divulgada (art. 4º).

É exigida a observância de "regras sanitárias e de saúde pública, Relações de Consumo e toda legislação federal específica pertinente a meios de hospedagem, sobretudo o disposto na Lei Geral do Turismo - Lei n. 11.771/08" (art. 8º).

Quanto aos tributos, estabelece que "O prestador do serviço de hospedagem de que trata esta lei, direta ou indiretamente, deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do Imposto sobre serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais." (art. 9º, *caput*). Além disso, "A cada período trimestral, os contribuintes responsáveis, direta ou indiretamente, através dos canais de comunicação de que trata o artigo anterior, deverão informar às autoridades municipais, em até 30 dias ao mês subsequente deste período, as seguintes informações: I - A quantidade de diárias comercializadas no período trimestral; II - O preço cobrado (média); e III - O nome, CPF e origem dos hóspedes." (art. 10º, *caput*).

São colocadas exigências para a exploração dessa atividade em condomínios, horizontais e verticais: "I**)** haver previsão expressa de autorização na Convenção do Condomínio a que pertence sua unidade residencial, ou aprovação dos condôminos em Assembleia Geral, com quórum previsto na convenção condominial, ou, na omissão deste, aprovação por maioria absoluta; **II)** ser observada a destinação do condomínio e as regras e limitações quanto à perturbação ao sossego, saúde, segurança e aos bons costumes dos demais condôminos, sem prejuízos de observância de outras legislações de que trata a matéria." (art. 7º, *caput*). Ainda quanto ao condomínio, determina-se que "Fica o proprietário obrigado a obedecer e divulgar a seus hóspedes, em todos os seus anúncios de oferta dos imóveis, as regras e previsões constantes na convenção do condomínio a que se situa" (art. 8º, parágrafo único).

Segundo o secretário municipal de Turismo de Caldas Novas, IVAN GARCIA PIRES, a lei foi feita a partir de conversas com vários envolvidos ao longo de dois anos e procura

solucionar a situação injusta que estava ocorrendo em relação aos hotéis[56]. Já LEILA SUWWAN, gerente de Comunicação do *Airbnb* para a América Latina, desferiu duras críticas à iniciativa:

> "Estamos há meses observando o lobby hoteleiro pressionando autoridades municipais a aprovarem leis inconstitucionais para tentar dificultar ou restringir o aluguel de temporada, violando até o direito constitucional de propriedade. Projetos desse tipo já foram arquivados em Florianópolis, Vitória, Búzios e Salvador. (...) Neste caso, não estamos surpresos de ver uma liderança do lobby hoteleiro [Dilson Fonseca], de saída do cargo, comemorando uma proposta sem base legal e sem ineditismo passada no apagar das luzes. Estamos estudando os próximos passos"[57]

Postura similar à da cidade goiana foi adotada pela cidade litorânea de Ubatuba-SP, que aprovou por unanimidade o Projeto de Lei nº 112/2017[58], incluído de última hora em suposto regime de urgência[59], na última sessão da Câmara Legislativa do ano de 2017.

A lei, de redação confusa, regula "o exercício da atividade de Residenciais por Temporada, para hospedagens turísticas, corporativas ou temporárias nas unidades habitacionais unifamiliares ou plurifamiliares em residências com mais de 03 (três) acomodações com leitos disponíveis, à similaridade da modalidade de cama & café, porém sem a necessidade do anfitrião morador, desde que além do exigido no artigo primeiro, também conste em seus atos constitutivos os respectivos CNAES da atividade: 5590-6/03 para as pensões com serviço de alimentação, ou para as pensões sem serviço de alimentação." (art. 1º). Para aplicação da lei há "limite de até 45 diárias, de forma ininterruptas" (art. 6º).

A legislação estabelece que "O Município de Ubatuba reconhece o exercício da atividade de Cama e Café, desde que: a) seja constituída uma empresa jurídica com a finalidade de administrar a ocupação no empreendimento; b) esteja devidamente habilitada no cadastro nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda; c) cumpra a legislação municipal referente à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, obtendo-se a respectiva licença de funcionamento; d) cumpra as posturas de segurança do Corpo de Bombeiros; e) realize o cadastro da empresa no Cadastur do Ministério do Turismo na modalidade Cama e Café; f)

---

56 RIBAS, Raphaela, op. cit.

57 COSTA, Machado da. Caldas Novas é primeira cidade no País a taxar o Airbnb. **Isto É Dinheiro**, 20 dez. 2017. Disponível em < https://www.istoedinheiro.com.br/caldas-novas-e-primeira-cidade-no-pais-taxar-o-airbnb/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

58 UBATUBA, SP. Projeto de Lei Municipal nº 112/2017. Estabelece a regulamentação das hospedagens cama & café e residenciais por temporada no Município de Ubatuba. Disponível em <http://informarubatuba.com.br/wp-content/uploads/2017/12/Projeto-de-Lei-n%C2%BA-112-de-2017.pdf>. Acesso em: 8 mar. 2018.

59 PREFEITURA cria regras para quem aluga a própria casa para temporada. **Informar Ubatuba**, Ubatuba, 15 dez. 2017. Disponível em < http://informarubatuba.com.br/prefeitura-ubatuba-regras-aluguel-casa-temporada/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

cumpra as exigências da Lei Geral do Turismo; g) cumpra as exigências do Código Civil referente ao Contrato de Hospedagem; h) cumpra as exigências do Estatuto da Infância e da Juventude, combatendo a prostituição Infantil; i) cumpra a legislação de higiene e manipulação de alimentos junto aos órgãos de Vigilância Sanitária do município; e, j) Comprovar, além da documentação exigida, o recolhimento da contribuição sindical, patronal e laboral, conforme descreve o artigo 607 e 608 da Consolidação das Leis do Trabalho." (art. 2º). É exigido também que "A empresa enquadrada nesta Lei deverá possuir seguro de responsabilidade civil e operações que abranjam principalmente as coberturas de indenizações para os hóspedes." (art. 4º).

Em relação ao pagamento de tributos, "A Administração Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, regulamentará as taxas e impostos a serem recolhidas pelo empreendimento, inclusive majorando o estabelecimento que passará a ser considerado como imóvel comercial." (art. 7º).

No tocante aos "agentes de hospedagem", nos termos do art. 9º, estes "estão obrigados ao registro junto à Prefeitura Municipal da Estância Balneária de Ubatuba, para poderem intermediar hospedagem Cama e Café daqueles que exercem esta atividade no Município" (§2º) e deverão intermediar apenas "os empreendimentos devidamente licenciados e que cumpram os termos desta lei, sob pena de multa diária e por empreendimento" (§1º), e comprovar o "recolhimento dos pertinentes tributos, em face da operação realizada em nosso Município" (*caput*).

Quanto aos condomínios, diz que "Quando os empreendimentos de hospedagem citados nesta Lei forem instalados em condomínios residenciais, estes deverão ter autorização expressa em ata para a prática da atividade, que deverá ser registrada em seus atos constitutivos, devendo ser apresentada na solicitação da licença e deixada cópia na unidade para exibição da Fiscalização, cujo agente de fiscalização deverá estar autorizado a entrar no condomínio e respectiva unidade." (art. 5º, *caput*).

Na principal cidade turística do país, o Rio de Janeiro, as negociações ainda estão em andamento, sendo que foram freadas em parte pela necessidade de absorção de turistas na Copa do Mundo de 2014 e nas Olimpíadas de 2016, no que as locações de curta duração tiveram papel relevante.

Passando para um panorama mais geral, o embate no âmbito brasileiro se dá no sentido de que a locação de curta duração se enquadra na locação por temporada de até 90 dias prevista na Lei do Inquilinato, mas tem aspectos de hospedagem por venda de diária, cogitando-se enquadrá-la na Lei Geral do Turismo, na cobrança de ISS, já que haveriam serviços incluídos na relação, e no pagamento de IPTU e água mais caros, por configurarem unidades de natureza comercial. O enquadramento jurídico da locação de curta duração será tema aprofundado no capítulo 3 e 4 a seguir.

A par da discussão do enquadramento, há quem defenda a criação de novos tributos ou taxas para a atividade, mas isso demandaria um tempo e esforço bem maiores. Assim, entre as possibilidades para a tributação da atividade estão: i) ser criada uma regulamentação própria e um novo tributo; ii) ser equiparada à hotelaria e pagar os mesmos tributos; iii) ser tributada pelo ISS; ou iv) ser tributada de forma diferenciada por cada município onde está instalado[60].

O presidente da Associação Brasileira da Indústria de Hotéis - ABIH, ALFREDO LOPES, afirmou: "Não somos contra o aluguel de temporada. O que queremos é um tratamento tributário igualitário. Os hotéis têm uma série de exigências que os moradores não têm, como cumprir a legislação de proteção ao consumidor e pagar o Imposto Sobre Serviço (ISS), assim como a água e IPTU mais caros por serem unidades comerciais." [61].

Além desses pontos, a discussão nos condomínios é bem presente no Brasil. Questiona-se se a locação de curta duração configuraria alteração da destinação residencial de um condomínio e/ou provocaria ofensa à segurança e ao sossego dos demais condôminos.

O único consenso parece ser de que há um longo caminho a ser percorrido. Em seminário do Conselho Empresarial de Turismo e Hospitalidade da CNC (Cetur-CNC), especialistas debateram e chegaram à conclusão de que o país precisa definir o que é esta atividade, quem são os usuários, que direitos o consumidor tem, se haverá limitação de períodos, que tributação sofrerá, se os municípios terão autonomia para tributar, entre outros pontos[62].

---

60 ANDRADE, Artur Luiz. Airbnb será regulamentado no País; dúvida é como. **Panrotas**, 18 abr. 2017. Disponível em <http://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/politica/2017/04/airbnb-sera-regulamentado-no-pais-duvida-e-como_145921.html?leiaTambem>. Acesso em: 8 mar. 2018.

61 RIBAS, Raphaela, op. cit.

62 ANDRADE, Artur Luiz, op. cit.

No tocante aos projetos de lei no âmbito federal, no Senado corre o Projeto de Lei nº 748/2015[63], de autoria do Senador RICARDO FERRAÇO (PMDB/ES), que visa alterar o art. 48 da Lei do Inquilinato:

> I - O atual parágrafo único passa a §1º, com a seguinte redação:
> '§1º No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, caso o locatário solicite, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.'(NR)
> 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 despesas 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.'".

Na justificação, consta que, pelo projeto, "a locação de imóveis residenciais para temporada segue sendo tratada no âmbito da Lei 8.245/1991, independentemente do auxílio de novas ferramentas tecnológicas" e procura-se deixar claro que "o simples fato de o proprietário do imóvel exigir o pagamento de algum valor indenizatório adicional para limpeza do imóvel e dos mobiliários (como as roupas de cama) não desfigura a natureza de locação do contrato. Aliás, nos contratos de locação em geral, é extremamente comum exigir do inquilino que, ao final do contrato, promova a pintura e o asseio do imóvel, exigência essa que pode ser feita mediante a estipulação de valor a ser pago em favor do locador, que se encarregará de realizar essa pintura e essa limpeza".

O projeto evidentemente atende aos interesses do *Airbnb* e seus usuários e encontra-se atualmente com a relatoria na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania.

---

[63] BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 748, 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. Disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>. Acesso em: 8 mar. 2018.

Já na Câmara, correm três projetos de lei. Dois deles (nºs 6.431/2016[64] e 7.616/2017[65]) são de autoria do Deputado THIAGO PEIXOTO (PSD/GO) e o outro (nº 7.852/2017[66]) do Deputado ANDRÉ FIGUEIREDO (PDT/CE). Os projetos foram apensados e analisados conjuntamente pelo Relator Deputado COVATTI FILHO (PP/RS), que opinou pela aprovação do o Projeto de Lei nº 7.616/2017, com pequena emenda[67]. Tal projeto mantém a locação de curta duração no modelo *Airbnb* como locação por temporada, mas cria Contribuição específica:

> Art. 1º Fica instituída Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para o custeio de atividades relacionadas ao fomento, incentivo e desenvolvimento da ciência e tecnologia no território nacional (CITec).
> Art. 2º O fato gerador da contribuição será a locação de imóveis por temporada, de acordo com o art. 48, §2º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, realizada por meio de aplicativos, sítios na rede mundial de computadores (internet), ou qualquer outro meio digital equivalente.
> §1º Considera-se ocorrido o fato gerador da contribuição quando a reserva tiver sido efetuada pelo locatário por meio de aplicativos, sítios na rede mundial de computadores (internet), ou qualquer outro meio digital equivalente.
> §2º A atividade compreendida no caput deste artigo é regulada pelos artigos 48, 49 e 50 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
> §3º As locações mencionadas neste artigo podem ter por objeto partes de uma propriedade imobiliária, ou a propriedade imobiliária inteira.
> Art. 3º O contribuinte da CITec é o locador do imóvel por temporada.
> §1º Para os propósitos deste artigo, considera-se locador as pessoas físicas ou jurídicas que realizam locações por temporada de imóveis, no todo ou em parte, por prazo não superior a 90 (noventa) dias, utilizando aplicativos, sítios na rede mundial de computadores (internet), ou qualquer outro meio digital equivalente.
> §2º Mediante a celebração de Acordo de Pagamento Voluntário com a Secretaria da Receita Federal do Brasil, a responsabilidade pela retenção e recolhimento da CITec pode ser transferida para a pessoa jurídica ou plataforma que faça a transferência do valor total do aluguel estabelecido no artigo 4º, do locatário para o locador.
> §3º O Acordo de Pagamento Voluntário previsto no parágrafo anterior pode ser celebrado com pessoas jurídicas residentes ou não residentes no Brasil.

---

64 BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 6.431, 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. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2116195>. Acesso em: 8 mar. 2018.

65 BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 7.616, de 2017. Dispõe sobre a Criação de Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para custeio de atividades relacionadas ao fomento, incentivo e desenvolvimento da ciência e tecnologia e dá outras providências. Disponível em < http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2136690>. Acesso em: 8 mar. 2018.

66 BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 7.852, de 2017. Institui a Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para o Desenvolvimento das Tecnologias da Informação e Comunicação - Cide-TIC destinada a financiar projetos estratégicos de pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologias da informação e comunicação. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2141266>. Acesso em: 8 mar. 2018.

67 Modifique-se o art. 6º do Projeto de Lei nº 7.616, de 2017, que passa a ter a seguinte redação: "Art. 6º A União destinará aos municípios, para ser aplicado, obrigatoriamente, no fomento, incentivo e desenvolvimento da ciência e tecnologia, todo o valor arrecadado com a CITec, inclusive os respectivos juros e multas moratórias."

§4º Caso a Secretaria da Receita Federal do Brasil celebre Acordo de Pagamento Voluntário, conforme disposto nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, o agente de retenção, residente ou não, substituirá o contribuinte original, sendo o único responsável pelo pagamento do crédito tributário.

§5º A pessoa jurídica responsável pela retenção e pagamento da CITec somente disponibilizará para a Secretaria da Receita Federal do Brasil informações agregadas sobre o valor total dos alugueis pagos para residentes no Brasil.

§6º A Secretaria da Receita Federal do Brasil regulamentará o disposto neste artigo.

Art. 4º A base de cálculo de CITec será o valor total cobrado pela locação do imóvel.

Parágrafo único. Para os propósitos desta Lei, o valor total cobrado pela locação do imóvel incluirá o valor do aluguel juntamente com quaisquer outros valores pagos pelo locatário ao locador, direta ou indiretamente relacionados à utilização da propriedade locada.

Art. 5º A alíquota da CITec será de 1% (um por cento), aplicada sobre a base de cálculo prevista no art. 4º.

Art. 6º A União destinará aos Municípios, para ser aplicado, obrigatoriamente, no fomento, incentivo e desenvolvimento da ciência e tecnologia, o percentual de 50% (cinquenta por cento) do valor arrecadado com a CITec, inclusive os respectivos juros e multas moratórias.

§1º Os recursos serão distribuídos pela União aos Municípios até o 8º (oitavo) dia útil do mês de fevereiro de cada ano.

§2º O Ministério de Ciência e Tecnologia regulamentará a forma de transferência dos recursos aos Municípios.

Art. 7º Compete à Secretaria da Receita Federal do Brasil a administração e a fiscalização da contribuição de que trata esta Lei.

Parágrafo único. A contribuição instituída por esta Lei sujeita-se às normas relativas ao processo administrativo fiscal de determinação e exigência de créditos tributários federais, previstas no Decreto nº 70.235, de 6 de março de 1972, bem como, subsidiariamente e, no que couber, às disposições da legislação do imposto de renda, especialmente quanto a penalidades e demais acréscimos aplicáveis.

Art. 8º A CITec será devida 90 (noventa) dias após a publicação desta Lei.

Art. 9º A Secretaria da Receita Federal do Brasil editará todos os atos regulamentares necessários para disciplinar a CITec.

Art. 10. O artigo 48 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"..... Art. 48

Considera-se locação por 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 fatos que decorrem tão somente de terminado tempo, e contratada por prazo não superior a 90 (noventa) dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

§1º No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

§2º Aplica-se o quanto disposto neste artigo aos casos em que a locação para temporada implique oferecimento do imóvel em sítio eletrônico ou em aplicativos, sítios na rede mundial de computadores (internet), ou qualquer outro meio digital equivalente que permita o contato direto entre locador e locatário.

§3º Nos casos referidos no parágrafo 2º, salvo no caso do contrato de locação por temporada feitos diretamente entre locador e locatário, aplica-se o disposto no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990) à relação entre sítios eletrônicos, aplicativos ou qualquer outro meio digital equivalente, e os usuários, seja ele locador ou locatário.

Art. 11. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

(g.n.)

Os projetos na Câmara estão para análise da Comissão de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviço (CDEICS).

No tocante à opinião da população brasileira, segundo pesquisa Datafolha[68] realizada em agosto de 2017, em 130 cidades, e 2.693 entrevistas, i) 86% são a favor do compartilhamento de lares com viajantes pela internet; ii) 96% veem vantagens nesse tipo de acomodação, especialmente renda extra para quem aluga e economia para os viajantes; iii) 70% acham que o *Airbnb* está ajudando as pessoas; iv) 92% se sentiriam seguros com procedimentos como verificação de identidade fotos e avaliações, atendimento ao consumidor e monitoramento de segurança; v) 62% discordam que o condomínio possa proibir proprietários de alugar por temporada; e vi) 71% discordam do pagamento de impostos adicionais.

[68] DATAFOLHA mostra apoio ao Airbnb. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em <http://estudio.folha.uol.com.br/airbnb/2017/04/1876017-86-dos-brasileiros-sao-a-favor-do-compartilhamento-de-lares-com-viajantes-pela-internet.shtml>. Acesso em: 8 mar. 2018.

3. DIFERENCIAÇÃO ENTRE LOCAÇÃO E HOSPEDAGEM

Para se propor a fazer o enquadramento jurídico da locação de curta duração, necessário primeiramente conceituar e apontar as principais características dos contratos que "flertam" com o modelo, quais sejam, a locação e a hospedagem, bem como apontar seus pontos de semelhança e diferenciação.

3.1. Locação

O conceito geral de locação de coisas emana do próprio Código Civil, que a define como o contrato pelo qual "uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição" (art. 565). Trata-se de contrato consensual, bilateral, oneroso e de execução continuada[69].

3.1.1. Locação de imóvel urbano

A locação de imóvel urbano possui regulação por lei específica (nº 8.245/1991). Na chamada Lei do Inquilinato há três tipos de locação segundo a destinação: à habitação, à temporada ou à atividade empresarial[70]. Importante lembrar que os dois primeiros tipos são considerados como locação residencial, enquanto o último é locação não residencial.

O parágrafo único do art. 1º da Lei do Inquilinato exclui de seu campo de regulação certas locações que poderiam até se enquadrar como locação de imóvel urbano:

> 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;

---

69 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Princípios da locação predial e a nova lei do inquilinato. In BITTAR, Carlos Alberto (coord.). **A lei do inquilinato anotada e comentada**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992, p. 10.

70 DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

> 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.

CAIO MÁRIO, fazendo comparação com a lei anterior (nº 6.649/1979[71]), que possuía menos exclusões, aponta que o legislador de 1991 optou por regular por lei especial "apenas as espécies locatícias que regulam interesses considerados dignos de tutela diferenciada pelo sistema constitucional, com a moradia, o fundo de comércio, a empresa como instituição social geradora de empregos – e que contribui para o desenvolvimento da economia do país."[72]

FRANCISCO BARROS ensina que "tal enumeração é taxativa – numerus clausus -, impedindo ou, pelo menos, desaconselhando ampliação através de interpretação extensiva"[73]. Entretanto, ressalta-se que no item 4 da alínea "a" a exclusão é dos "apart-hotéis, hotéis-residência *ou equiparados*, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar", ou seja, a exclusão neste caso também envolve hipóteses equiparadas às previstas.

3.1.2. Locação para temporada

Fazendo um breve histórico da legislação locatícia, a Lei nº 4.494/1964 não trazia regulação acerca da locação para temporada, excluindo de seu império as locações residenciais de uso provisório, havendo preocupação, manifestada por AGOSTINHO ALVIM[74], com a eventual tentativa do locatário de desvirtuar tal locação provisória para obter a proteção da lei, prorrogando indefinidamente a locação.

Com o advento da Lei nº 6.649/1979, passou a ser prevista a locação por temporada, classificada como tipo de locação residencial (*caput* do art. 54). Essa locação tinha que ser de "prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três

---

71 Lei nº 6.649/1979, Art. 1º - A locação do prédio urbano regula-se pelo disposto nesta Lei. § 1º - Aplica-se à sublocação o disposto quanto à locação, no que couber. § 2º - As locações para fins comerciais ou industriais continuam regidas pelo Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934. § 3º - Não proposta a ação renovatória do contrato, prevista no Decreto nº 24.150, de 20 de abril de 1934, sujeita-se a locação ao regime instituído nesta lei. § 4º - A locação dos prédios urbanos de propriedade da União continua regida pela legislação que lhe é própria. § 5º - Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários, se o contrário não se estipulou.

72 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Princípios..., op. cit., p. 12.

73 BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TARS, artigo por artigo. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 3.

74 ALVIM, Agostinho. **Aspectos da locação predial**. 2. ed. Rio de Janeiro – São Paulo: Jurídica e Universitária, 1966, p. 35.

meses a pessoa domiciliada em outra cidade, caso em que poderá ser convencionado o pagamento antecipado do aluguel pela temporada" (inciso II do art. 54). Não haviam mais previsões na lei sobre o tema.

Na vigente Lei nº 8.245/1991, o legislador fez tratamento mais minucioso do assunto, "dando, inclusive, o conceito de tal modalidade locatícia, o que não fez nem com a locação propriamente residencial nem com a locação não-residencial"[75]. WILLIAM SANTOS FERREIRA, fazendo paralelo com a legislação anterior, bem pontua que "O cuidado da lei com a descrição desta modalidade de locação decorre do fato de que antes da atual legislação muito se discutia em sede doutrinária e jurisprudencial quando seria caso de locação para temporada"[76].

São as seguintes disposições constantes da Lei nº 8.245/1991:

> SEÇÃO II
> Das locação para temporada
> Art. 48. 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 fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.
> Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.
>
> Art. 49. O locador poderá receber de uma só vez e antecipadamente os aluguéis e encargos, bem como exigir qualquer das modalidades de garantia previstas no art. 37 para atender as demais obrigações do contrato.
>
> Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir - se - á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.
> Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

A finalidade residencial foi mantida, sendo que "Subordina-se a espécie às regras gerais da locação e às próprias da residencial, com as particularidades descritas na lei"[77].

---

[75] SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à nova lei do inquilinato**. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 312.

[76] FERREIRA, William Santos. Procedimentos na lei do inquilinato: ação revisional e renovatória de aluguel. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JÚNIOR, Fredie (coord.) **Procedimentos especiais cíveis - legislação extravagante**. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 1020.

[77] BITTAR, Carlos Alberto. Da locação por temporada. In: BITTAR, Carlos Alberto (coord.). **A lei do inquilinato anotada e comentada**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992, p. 92.

Não há mais exigência acerca do domicílio do locatário ou da localidade do imóvel, mas apenas a finalidade residencial e a limitação temporal de 90 dias, ou seja, é aquela "destinada à residência temporária do locatário" [78].

A motivação para o locatário buscar esse tipo de locação é irrelevante, tendo em vista que, apesar de haver a menção a alguns motivos ("prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel"), ao final o legislador afirma que a locação pode ter relação a "outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo". Destarte, a enumeração legal é exemplificativa[79], "permitindo, assim, outras hipóteses fáticas que justifiquem a necessidade da locação temporária do imóvel"[80].

O lapso de 90 dias é "mais ou menos delimitado pela própria natureza do fim que motiva a conclusão do contrato"[81], porém o "Importante, para a caracterização dessa modalidade locativa, é a limitação temporal de sua vigência"[82].

Cabe ressaltar as ponderações de HÉRCULES AGHIARIAN no sentido de que as disposições legais acerca da locação para temporada visam proteger primordialmente o locatário, que se encontra vulnerável ao colocar seus bens à disposição do locador, muitas vezes em momento de descontração deste, sem ter com ele relação estreita:

> Locação para temporada impõe relações sem estreitamento entre locador e locatário. Via de regra, contatados por intermediários que não figuram nas relações. São tratativas informais, até por telefone, que leva a nenhuma garantia em favor do locador, razão pela qual a lei autoriza este último a perceber aluguéis antecipados, bem como exigir modalidade de garantia para outros fins do contrato, o que sem dúvida se atém à preservação do mobiliário, abusos em contas telefônicas e tantas outras próprias da euforia dos usuários de temporada, em especial grandes ajuntamentos de jovens ou pessoas desejosas de extravasar.[83]

O imóvel alugado pode ou não estar mobiliado, mas, se estiver, "constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram" (art. 48, parágrafo único). Apesar da exigência legal, "A ausência da

---

78 FERREIRA, William Santos, op. cit., p. 1020-1021.

79 Nesse sentido: SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação do imóvel urbano: direito e processo**. Rio de Janeiro: Forense, 2000, p. 315; e BARROS, Francisco Carlos Rocha de, op. cit., p. 235.

80 PRADO, Marcos Lopes. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (coord.). 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 303.

81 TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. OLIVEIRA, Juarez de (coord.). São Paulo: Saraiva, 1992, p. 20.

82 MARCATO, Antonio Carlos. **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. OLIVEIRA, Juarez de (coord.). São Paulo, Saraiva, 1992, p. 20.

83 AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1999, p. 311.

descrição não desnatura a locação para temporada, que será considerada como tal, apesar da omissão contratual" [84].

Entretanto, caso o locador ingresse contra o locatário com demanda acerca de desaparecimento ou danificação de um móvel ou utensílio, terá dificuldades para se desincumbir do ônus probatório do fato constitutivo.

3.1.3. Locação multifamiliar

A locação multifamiliar é mencionada nos arts. 2º, parágrafo único, e 23 da Lei do Inquilinato:

> Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.
> Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.
>
> Art. 24. Nos imóveis utilizados como habitação coletiva multifamiliar, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo Poder Público.
> 1º O levantamento dos depósitos somente será deferido com a comunicação, pela autoridade pública, da regularização do imóvel.
> 2º Os locatários ou sublocatários que deixarem o imóvel estarão desobrigados do aluguel durante a execução das obras necessárias à regularização.
> 3º Os depósitos efetuados em juízo pelos locatários e sublocatários poderão ser levantados, mediante ordem judicial, para realização das obras ou serviços necessários à regularização do imóvel.

Observa-se que a lei não se preocupou em conceituar a locação multifamiliar. CARLOS ALBERTO BITTAR o faz no seguinte sentido:

> Caracteriza-se como multifamiliar a locação incidente sobre imóvel dividido em cômodos (casa de cômodos ou cortiço). Cada cômodo é locado a pessoa, ou a família distinta, estabelecendo-se, pois, vários contratos de locação com o mesmo locador (ou vários locadores, se condôminos).
> O fracionamento do imóvel em unidades locatícias, gerado por necessidades várias – em especial para acolher pessoas menos dotadas economicamente, e, de outro lado, satisfazer o interesse de maximização de resultados para o locado – encontrava-se alheio ao direito posto, até o advento da lei, que lhe regula certos aspectos, nominando os locais como habitações coletivas multifamiliares. Daí, o nome de locação multifamiliar, que se pode conferir à espécie desde que se integram vários núcleos familiares em um só conjunto físico, com divisões próprias, naturais ou não, e uso comum das partes de circulação.[85]

---

[84] BARROS, Francisco Carlos Rocha de, op. cit., p. 236.

[85] BITTAR, Carlos Alberto. Da locação multifamiliar. In BITTAR, Carlos Alberto (coord.). **A lei do inquilinato anotada e comentada**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992, p. 94.

Não há óbice à configuração da locação multifamiliar a residência do proprietário-locador no mesmo imóvel.

3.1.4. Locação de cômodo para temporada

É possível ainda imaginar a mistura da locação para temporada e da locação multifamiliar. Como esta se dá por locação de cômodos dentro de um mesmo imóvel, quando se destina à residência temporária do locatário, por prazo não superior à 90 dias, configurado está o que se pode chamar de locação de cômodo para temporada.

Tal espécie se assemelha aos meios de hospedagem chamados de "cama e café" (do inglês, *bed and breakfast*), mas diferenciam-se porque na locação não há prestação de serviço, como é o oferecimento de café da manhã, bem como porque a posse imediata do locatário difere-se da posse imediata do hóspede. Essas diferenças serão melhores exploradas nos capítulos seguintes.

3.2. Hospedagem

3.2.1. Legislação e modalidades de hospedagem

Na legislação brasileira acerca da hospedagem, sobressai a Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771/2008), que define o que se considera um meio de hospedagem e traz os requisitos básicos para o exercício dessa atividade:

> Art. 22. Os prestadores de serviços turísticos estão obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo, na forma e nas condições fixadas nesta Lei e na sua regulamentação.
> § 1º As filiais são igualmente sujeitas ao cadastro no Ministério do Turismo, exceto no caso de estande de serviço de agências de turismo instalado em local destinado a abrigar evento de caráter temporário e cujo funcionamento se restrinja ao período de sua realização.
> § 2º O Ministério do Turismo expedirá certificado para cada cadastro deferido, inclusive de filiais, correspondente ao objeto das atividades turísticas a serem exercidas.
> § 3º Somente poderão prestar serviços de turismo a terceiros, ou intermediá-los, os prestadores de serviços turísticos referidos neste artigo quando devidamente cadastrados no Ministério do Turismo.
> § 4º O cadastro terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de emissão do certificado.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos serviços de transporte aéreo.

Subseção II

Dos Meios de Hospedagem

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 freqüência 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.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Art. 24. Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e

II - no caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial,condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:

a) convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação;

b) documento ou contrato de formalização de constituição do pool de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento;

c) contrato em que esteja formalizada a administração ou exploração, em regime solidário, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem de responsabilidade de prestador de serviço hoteleiro cadastrado no Ministério do Turismo;

d) certidão de cumprimento às regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais; e

> e) documento comprobatório de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis, exigível a contar da data de eficácia do segundo dissídio coletivo celebrado na vigência desta Lei.
> § 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.
> § 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.
> Art. 25. O Poder Executivo estabelecerá em regulamento:
> I - as definições dos tipos e categorias de classificação e qualificação de empreendimentos e estabelecimentos de hospedagem, que poderão ser revistos a qualquer tempo;
> II - os padrões, critérios de qualidade, segurança, conforto e serviços previstos para cada tipo de categoria definido; e
> III - os requisitos mínimos relativos a serviços, aspectos construtivos, equipamentos e instalações indispensáveis ao deferimento do cadastro dos meios de hospedagem.
> Parágrafo único. A obtenção da classificação conferirá ao empreendimento chancela oficial representada por selos, certificados, placas e demais símbolos, o que será objeto de publicidade específica em página eletrônica do Ministério do Turismo, disponibilizada na rede mundial de computadores.

Como se observa, os meios de hospedagem são obrigados a cumprir diversas regras de cadastramento, segurança, engenharia, saúde, higiene, informação e controle da movimentação de pessoas[86].

Como já pontuava PONTES DE MIRANDA:

> Desde os tempos mais remotos, os estabelecimentos de hospedagem ficaram subordinados a disciplina administrativa. Os interêsses do público e dos hospedeiros exigem contrôle, fiscalização das autoridades policiais, fiscais e sanitárias, ao mesmo tempo que precisam de tutela jurídica imediata.[87]

Por outro lado, além dos requisitos e obrigações, a lei traz alguns direitos e benefícios para os meios de hospedagem:

> Subseção VIII
> Dos Direitos
> Art. 33. São direitos dos prestadores de serviços turísticos cadastrados no Ministério do Turismo, resguardadas as diretrizes da Política Nacional de Turismo, na forma desta Lei:

---

[86] Para maior detalhamento sobre cada um desses aspectos: MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira**: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 42-47.

[87] PONTES DE MIRANDA. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972, t. XLVI, p. 291.

> I - o acesso a programas de apoio, financiamentos ou outros benefícios constantes da legislação de fomento ao turismo;
> II - a menção de seus empreendimentos ou estabelecimentos empresariais, bem como dos serviços que exploram ou administram, em campanhas promocionais do Ministério do Turismo e da Embratur, para as quais contribuam financeiramente; e
> III - a utilização de siglas, palavras, marcas, logomarcas, número de cadastro e selos de qualidade, quando for o caso, em promoção ou divulgação oficial para as quais o Ministério do Turismo e a Embratur contribuam técnica ou financeiramente.
> (...)
>
> CAPÍTULO IV
> DO FOMENTO À ATIVIDADE TURÍSTICA
> Seção I
> Da Habilitação a Linhas de Crédito Oficiais e ao Fundo Geral de Turismo - FUNGETUR
>
> Art. 15. As pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, com ou sem fins lucrativos, que desenvolverem programas e projetos turísticos poderão receber apoio financeiro do poder público, mediante:
> I - cadastro efetuado no Ministério do Turismo, no caso de pessoas de direito privado; e
> II - participação no Sistema Nacional de Turismo, no caso de pessoas de direito público.
>
> Seção II
> Do Suporte Financeiro às Atividades Turísticas
>
> Art. 16. O suporte financeiro ao setor turístico será viabilizado por meio dos seguintes mecanismos operacionais de canalização de recursos:
> I - da lei orçamentária anual, alocado ao Ministério do Turismo e à Embratur;
> II - do Fundo Geral de Turismo - FUNGETUR;
> III - de linhas de crédito de bancos e instituições federais;
> IV - de agências de fomento ao desenvolvimento regional;
> V - alocados pelos Estados, Distrito Federal e Municípios;
> VI - de organismos e entidades nacionais e internacionais; e
> VII - da securitização de recebíveis originários de operações de prestação de serviços turísticos, por intermédio da utilização de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FIDC e de Fundos de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios - FICFIDC, observadas as normas do Conselho Monetário Nacional - CMN e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
> Parágrafo único. O poder público federal poderá viabilizar, ainda, a criação de mecanismos de investimentos privados no setor turístico.

O Decreto nº 7.381/2010 regulamentou a Lei Geral do Turismo, estabelecendo que "Ato do Ministério do Turismo disporá sobre os tipos e formas de utilização das unidades habitacionais" (art. 24, parágrafo único). Assim, o Ministério do Turismo editou a Portaria nº 100/2011, que institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) e traz a características de cada um dos meios de hospedagem:

> SEÇÃO III
> Dos Tipos e Categorias
>
> Art. 7º Os tipos de meios de hospedagem, com as respectivas características distintivas, são:

> I - HOTEL: estabelecimento com serviço de recepção, alojamento temporário, com ou sem alimentação, ofertados em unidades individuais e de uso exclusivo dos hóspedes, mediante cobrança de diária;
> II - RESORT: hotel com infra estrutura de lazer e entretenimento que disponha de serviços de estética, atividades físicas, recreação e convívio com a natureza no próprio empreendimento;
> III - HOTEL FAZENDA: localizado em ambiente rural, dotado de exploração agropecuária, que ofereça entretenimento e vivência do campo;
> 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;
> V - HOTEL HISTÓRICO: instalado em edificação preservada em sua forma original ou restaurada, ou ainda que tenha sido palco de fatos histórico-culturais de importância reconhecida;
> VI - POUSADA: empreendimento de característica horizontal, composto de no máximo 30 unidades habitacionais e 90 leitos, com serviços de recepção, alimentação e alojamento temporário, podendo ser em prédio único com até três pavimentos, ou contar com chalés ou bangalôs;
> VII - FLAT/APART-HOTEL: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

3.2.2. Características gerais

Nas palavras de PONTES DE MIRANDA, o contrato de hospedagem é aquele "pelo qual um dos contratantes, o hospedeiro, se vincula, mediante contraprestação, quase sempre promessa de contraprestação, a dar a outrem, o hóspede, alojamento e, por vezes, comida, com os serviços indispensáveis ou voluptuários"[88].

GLADSTON MAMEDE, frisando o abrigo, discorda quanto ao caráter oneroso atribuído por PONTES DE MIRANDA[89]. Defende que, apesar de sempre exigir acordo de vontades, haveria hospedagem "mesmo quando alguém se abriga em casa de amigos ou de parentes. Apenas não há contrato de hospedagem quando alguém se abriga em local do qual é legítimo possuidor"[90].

O art. 23 da Lei Geral do Turismo faz menção a "empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição", mas, quanto à *desnecessidade de profissionalismo*, parece não há divergência. PONTES DE MIRANDA já afirmava que "a profissionalidade do hospedeiro não é, de jeito nenhum, elemento essencial do contrato de hospedagem"[91], sendo que "tem-se de eliminar a referência à comercialidade da

---

88 ibidem, p. 298.
89 ibidem, p. 318.
90 MAMEDE, Gladston, op. cit., p. 169.
91 PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 319.

profissão, porque a hospedaria pode ser somente regida pelo direito civil, como ocorre com as casas de pensão a que faltam pressupostos para serem de direito mercantil" [92]. Mais recentemente, PAULO JORGE SCARTEZZINI GUIMARÃES, se referindo ao art. 23, *caput*, da Lei nº 11.771/2008, também sustentou que "Ainda que os órgãos públicos e a norma jurídica falem de uma pessoa jurídica para a configuração de prestadora de serviços, haverá contrato de hospedagem mesmo quando o serviço for prestado por pessoa física que, informalmente, exerça tal atividade, como, por exemplo, uma pessoa que possui um imóvel no litoral brasileiro e que loca um ou alguns cômodos de sua casa juntamente com outros serviços (limpeza de quarto, fornecimento de café da manhã etc.), para veranistas."[93]

3.2.3. Possibilidade de ter caráter permanente

Apesar de possuir quase sempre caráter temporário, sendo que a expressão "alojamento temporário" consta até mesmo na definição de meio de hospedagem do art. 23 da Lei Geral do Turismo, a permanência de hóspede por longa duração ou de forma permanente, estabelecendo inclusive domicílio pela "residência com ânimo definitivo" (art. 70 do Código Civil)[94], não descaracteriza o contrato de hospedagem:

> Pode-se somente morar, pode-se residir e pode-se ter domicílio no hotel, ou na estalagem, ou no albergue, ou na casa de pensão, ou no pouso. Fogem dos princípios jurídicos os que não admitem o domicílio no hotel porque o domicílio é inviolável, por princípio constitucional. Mas ¿poder-se-ia admitir que o apartamento do hotel, ou da casa de pensão, ou outra hospedaria, não fôsse inviolável, se há domicílio ou residência? Problema poderia surgir se a pessoa, que alega inviolabilidade do domicilio, apenas se alojou, transitòriamente. Porém, mesmo em tais casos, só se poderia penetrar no aposento, de noite, para se acudir a pessoas vítimas de crime ou de desastre, ou, durante o dia, nos casos e pela forma que a lei estabelece (Constituição de 1946, art. 141, § 15). [95]

Há até mesmo meios de hospedagem que se adequam mais a hóspedes de longa duração ou permanentes, como é o caso das casas de pensão e do hotel-residência. As casas de pensão ou as pensões normalmente não têm restaurante aberto a não hóspedes, sendo que servirá refeição apenas aos hóspedes a preço fixo global conjunto com o preço do alojamento,

---

92 ibidem, p. 370.

93 GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Dos contratos de hospedagem, de transporte de passageiros e de turismo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 12.

94 Código Civil, Art. 70. O domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com ânimo definitivo.

95 PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 300.

estabelecendo com os hóspedes relação mais estável. O hotel-residência se assemelha a um hotel, mas tem foco na clientela permanente:

> A pensão ou casa de pensão destina-se a maior permanência, estabilidade dos fregueses, com a urbanidade ou a suburbanidade da localização. A pensão na rodovia, ou no ponto de parada de trem ou de pouso de aeronave, ou pequeno pôrto de mar, é rara. Para que o nome seja adequado, é preciso que os clientes permaneçam, como ocorre com as pensões para os empregados da rodovia, da polícia e do fisco, ou dos que trabalham para a emprêsa de aeronaves, ou da estrada de ferro, e outras pessoas que residem no local.
> Pensão ou casa de pensão é a hospedagem em que alojamento e refeições são a preço fixo global. Porém não se estende o nome aos hotéis em que as refeições são servidas a estranhos, sem limite de duração, de modo que se pode consentir em simples pousada de dia e noite. O hotel que adotasse o nome de pensão seria com intuitos de reminiscência histórica, como acontece com o que se diz "pouso".
> O hotel-residência é o tipo entre o hotel e a pensão: pôsto que haja pessoas que residam em hotel, o hotel, se não é hotel-residência, não se destina a clientela permanente, a clientes que nêle fixam a residência. [96]

3.2.4. Atipicidade e unitariedade

À diferença de países como Peru[97] e México[98], o contrato de hospedagem não é previsto no ordenamento brasileiro. Diante da ausência de previsão legal, trata-se de contrato atípico[99] [100]. Importante lembrar que a definição de "meios de hospedagem" trazida pelo art.

---

[96] ibidem, p. 306.

[97] Codigo Civil (Decreto Legislativo nº 295), Artículo 1713.- Por el hospedaje, el hospedante se obliga a prestar al huésped albergue y, adicionalmente, alimentación y otros servicios que contemplan la ley y los usos, a cambio de una retribución. Esta podrá ser fijada en forma de tarifa por la autoridad competente si se trata de hoteles, posadas u otros establecimientos similares.

[98] Código Civil Federal, Artículo 2666. El contrato de hospedaje tiene lugar cuando alguno presta a otro albergue, mediante la retribución convenida, comprendiéndose o no, según se estipule, los alimentos y demás gastos que origine el hospedaje. Artículo 2667. Este contrato se celebrará tácitamente, si el que presta el hospedaje tiene casa pública destinada a ese objeto.

[99] Como ensina ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, "os contratos são típicos, quando possuem regulamentação específica na lei, e atípicos, quando não a possuem" (AZEVEDO**,** Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2009, p. 121).

[100] Ressalva-se que aqueles que o colocam como contrato típico, como EROS GRAU citando a doutrina italiana de CARIOTA-FERRARA, o fazem apoiados no raciocínio de que "mesmo os contratos não especificadamente disciplinados e denominados pelo Direito Positivo, se assim tratados, de modo particular, na prática negocial – isto é, no âmbito dos costumes – devem ser entendidos como típicos – especialmente se referidos em norma legislativa" (GRAU, Eros Roberto. Contrato de hospedagem – serviços turísticos e contratos de 'apart-hotel' – regulamentação de atividade de empresas turísticas. In: **Revista dos Tribunais**, n. 546, ano 70, abril 1981. São Paulo: RT, p. 42). Acerca dessa figura, PEDRO VASCONCELOS refere-se como sendo contratos socialmente típicos (VASCONCELOS, Pedro Pais de. **Contratos atípicos**. Coimbra: Livraria Almedina, 1995, p. 207), dentre os quais PONTES DE MIRANDA coloca o contrato de hospedagem (op. cit., t. XLVI, p. 290).

23, *caput*, da Lei nº 11.771/2008[101] não torna o contrato de hospedagem típico[102], já que, apesar de fornecer certas balizas, não o regula e delimita com exatidão[103].

Dentro dos contratos atípicos, o contrato de hospedagem é um *contrato misto*, objetivamente complexo[104].

Diz-se misto o contrato que combina elementos próprios de tipos contratuais diversos. Ensina PAULO DA SILVA PINTO que "Dentre os contratos atípicos só podem ser considerados mistos aqueles em que duas ou mais prestações autônomas, queridas cada uma em função típica[105], se acham reunidas por conexão econômica suficiente para determinar a unidade do contrato, que tem assim uma causa mista"[106] Para ÁLVARO VILLAÇA AZEVEDO, em conceito mais amplo, seriam mistos aqueles que "reúnem, em seu corpo, dois ou mais contratos típicos, dois ou mais contratos atípicos, ou, ainda, simultaneamente, as duas categorias mencionadas" [107].

No contrato de hospedagem "sobressaem a locação de cômodo, a prestação de serviços, o fornecimento de alimentação e a guarda de bagagem e veículo"[108]. Em sentido parecido, ORLANDO GOMES pontua que o contrato de hospedagem, "embora usual, não está regulado especificamente, é contrato misto, que compreende elementos da locação de coisas, da locação de serviços, da venda e do depósito"[109]. LUIZ DA CUNHA GONÇALVES, comentando o antigo Código Civil português, também afirmava que "o contrato de albergaria ou pousada

---

[101] Lei nº 11.771/2008, Art. 23, *caput*. 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 freqüência 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.

[102] Nesse sentido: GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini, op. cit., p. 9.

[103] "Para que um contrato seja tido como legalmente típico é necessário que se encontre na lei o modelo completo da disciplina típica do contrato. Este modelo regulativo pode ser mais ou menos amplo e até mais u menos completo mas, para que se possa dizer que o contrato é legalmente típico, é necessário que a regulação legal corresponda pelo menos aproximadamente ao tipo social e seja suficientemente completa para das às partes a disciplina básica do contrato." (VASCONCELOS, Pedro Pais de, op. cit., p. 207)

[104] Diz-se complexo o negócio jurídico em que são complexos ou o sujeito (complexidade subjetiva), ou o objeto (complexidade objetiva), ou a manifestação de vontades (complexidade volitiva). Nesse sentido: PONTES DE MIRANDA. *Tratado de direito privado*. 4. ed. São Paulo: RT, 1974, t. III, p. 175. FRANCISCO MARINO define contrato objetivamente complexo por "*aquele no qual ao menos uma das partes realiza uma pluralidade de prestações, ou no qual as prestações das partes correspondem a tipos contratuais distintos*" (MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 109).

[105] Para alguns autores, quando o contrato misto apenas contém elementos típicos, deixaria de ser atípico, o que implicaria em admitir a existência de contratos mistos típicos.

[106] PINTO, Paulo J. da Silva. Dos Contratos atipicos. In: **Revista Forense**, v. 40, n. 95, jul./set. 1943. Rio de Janeiro: Forense, p. 1329.

[107] AZEVEDO, Álvaro Villaça, op. cit., p. 70.

[108] BITTAR, Carlos Alberto. **Contratos comerciais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2008, p. 138.

[109] GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 126.

pode considerar-se um contrato complexo, visto que nele ficam englobados, na maioria dos casos, nada menos de quatro contratados distintos, a saber: a) o contrato de locação, visto que o hóspede tem um quarto e uma cama, para seu uso exclusivo, além da serventia da sala de visitas, sala de jantar, casa de banho etc. [...]; (b) o contrato de prestação de serviços, pois o hospedeiro e os seus criados (de quarto, de mesa, porteiro, corretor etc.) prestam ao hóspede serviços pessoais; (c) o contrato de venda ou fornecimento de alimentos; (d) o contrato de depósito ou somente de vigilância exterior das bagagens e outros objetos, que o hóspede trouxe consigo."[110]

Apesar de serem formados por elementos de tipos contratuais diversos, os contratos mistos mantêm uma unidade indivisível[111], no que se diferenciam dos contratos coligados[112], os quais "guardam sua individualidade própria, sendo várias contratações autônomas, mas ligados por um interesse econômico específico" [113].

FRANCISCO PAULO DE CRESCENZO MARINO ilumina que "O que garante a unidade do contrato misto é que os elementos dos diversos tipos contratuais se subordinam à mesma causa (fala-se em unidade de causa e em 'causa mista')" [114]. Em sentido parecido, PONTES DE MIRANDA, afirma que tais contratos estão "subordinados à *especificidade preponderante* e ao *fim comum* do negócio jurídico complexo (= misto)" [115]. Entre os elementos do contrato há "uma relação de coordenação e não de subordinação e estão todos submetidos à finalidade econômica do contrato complexo em seu conjunto"[116].

Por tais motivos, ORLANDO GOMES ressalta que "Incorre-se em equívoco quando se supõe que uma disposição legal concerne a determinada prestação de um contrato e a encara isoladamente, pois o esquema legal tem como pressuposto a unidade de conteúdo do contrato. Todas as partes são harmônicas entre si, fundindo-se num todo." [117]

Aplicando a lição ao âmbito da hospedagem, apesar de envolver elementos do contrato de locação e da prestação de serviços, eles são associam de forma inseparável. Os serviços

---

[110] GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de direito civil: em comentário ao Código Civil português**. Coimbra: Coimbra Editora, 1933, v. 7, p. 730
[111] AZEVEDO, Álvaro Villaça, op. cit., p. 70.
[112] "Da coligação de contratos não resulta contrato unitário, como no contrato misto." (GOMES, Orlando, op. cit., p. 121)
[113] AZEVEDO, Álvaro Villaça, op. cit., p. 127.
[114] MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo, op. cit., p. 112
[115] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. III, p. 174.
[116] PINTO, Paulo J. da Silva, op. cit., p. 1329.
[117] GOMES, Orlando, op. cit., p. 124.

prestados visam garantir e otimizar a tranquilidade, comodidade, segurança e conforto dessa própria estadia, fazendo com que a hospedagem ultrapasse o simples espaço para a acomodação.

PONTES DE MIRANDA ressalta que haver preço separado para a instalação e alguns serviços não faz com que "se altere a unitariedade típica do contrato de hospedagem" [118].

Dentro das subdivisões de contratos mistos, pode-se dizer que a hospedagem é contrato combinado, múltiplo ou gêmeo. O saudoso ORLANDO GOMES ensina que "nos contratos gêmeos, como é o de hospedagem, a diversas prestações de uma das partes corresponde uma única contraprestação"[119]. A mencionada única contraprestação é o pagamento da diária, enquanto o hospedeiro possui prestações diversas nos âmbitos apontados acima.

Dessa forma "compõem-se de dois tipos contratuais mesclados em um todo unitário (as partes contratuais são inseparáveis)" [120].

Para a escolha e interpretação das leis aplicáveis aos contratos atípicos mistos *combinados*, prevalece entendimento pela teoria da combinação. Acerca dessa teoria, ilumina PAULO DA SILVA PINTO:

> A teoria da combinação sustenta essencialmente que todas as formações contratuais que não produzem exatamente o paradigma legal, para o qual foram estabelecidas normas especiais, mas que resultam da coordenação e combinação de vários elementos típicos dos contratos legais, devem ser reguladas pela aplicação direta e combinada das normas legais estatuídas para cada um desses elementos coordenados. Como se vê, essa teoria pressupõe uma relação entre elementos de fato e elementos jurídicos, relação de caráter abstrato que permanece mesmo nos casos em que esses elementos se encontram em contratos que não reproduzem exatamente os tipos legais e em coordenação com outros elementos. A lei, regulando os vários elementos de fato, estabelece normas adequadas a cada um deles, normas essas aplicáveis a esses elementos onde quer que eles se encontrem, desde que mantenham sua tipicidade.[121]

Importante lembrar que as teorias de interpretação dos contratos mistos (absorção, combinação, analogia e criação) não se anulam, mas são mais adequadas a depender do tipo de

[118] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 299.
[119] GOMES, Orlando, op. cit., p. 123.
[120] AZEVEDO, Álvaro Villaça, op. cit., p. 125.
[121] PINTO, Paulo J. da Silva, op. cit., p. 1345.

contrato misto que se está interpretando. No caso dos contratos mistos combinados, como não há prevalência de um tipo sobre o outro, a teoria da combinação é a que mais se adequa[122].

3.3. Diferenciação

3.3.1. Hospedar vs. Locar

A diferença entre locação e hospedagem pode começar a ser extraída pelos próprios verbos que envolvem esses institutos: hospedar e locar. "O locador loca, dá em locação a casa, o apartamento, o quarto; o hospedeiro presta hospedagem. O locador loca o bem; o hospedeiro dá hospedagem no bem. Aquêle entrega o *locus;* êsse põe no *locus* o hóspede." [123]

Ainda que se desconsidere serviços como arrumação, limpeza, alimentação, etc., o próprio ato de hospedar envolve mais do que simplesmente locar o espaço, compreende um fazimento.

Como ressalta GLADSTON MAMEDE, enquanto a obrigação principal do locador é permitir a utilização plena de uma coisa, a do hospedeiro é de acolher e abrigar:

> É fundamental não confundir os contratos de hospedagem e de hotelagem com o contrato de locação. Tanto na hospedagem, quanto na hotelagem, contrata-se o abrigo do hóspede, e conforme o caso, serviços complementares para garantir e otimizar tal acolhida: já no contrato de locação, contrata-se a cessão do direito de uso (ius utendi) e, em parte (creio), do direito de gozo e fruição (ius fruendi) de uma coisa (res fundum). O locador está obrigado a permitir a utilização plena de uma coisa (móvel ou imóvel), ao passo que o hoteleiro (e o hospedeiro, mais amplamente) está obrigado a um comportamento (a um fazimento): acolher, abrigar. São situações diferentes, submetidas a tratamentos jurídicos diversos.[124]

---

[122] Nesse sentido, ensina PEDRO PAIS DE VASCONCELOS: "A absorção, a combinação, a analogia e a criação não são verdadeiramente 'teorias' que se excluam reciprocamente em relação as quais haja que proceder a uma escolha que exclua as teorias 'falsas' e eleja uma 'certa' e verdadeira, capaz de dar solução justa e adequada a todos os problemas suscitados pelos contratos mistos. Trata-se antes de vários processos de resolução de questões problemáticas todos eles, em princípio, igualmente hábeis e cada um com um campo de eleição próprio. A absorção é claramente mais adequada para resolver as questões emergentes de contrato de tipo modificado e a combinação para os problemas suscitados por contrato de tipo múltiplo. EM qualquer dos casos a analogia é o processo próprio se o contrato for verdadeiramente atípico e, quando a analogia não seja possível será necessário construir uma solução concreta para o caso." (VASCONCELOS, Pedro Pais de, op. cit. p. 241-242).

[123] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 325.

[124] MAMEDE, Gladston, op. cit., p. 172.

A obrigação do locador consiste basicamente em "entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato" (inciso I do art. 566 do Código Civil) [125]. É mais uma postura de entregar e posteriormente, se nenhuma novidade surgir, se abster.

Já o hospedeiro, em decorrência do fazimento mencionado, deve, por si ou seus prepostos, se fazer presente durante o contrato.

A sua presença se faz necessária, por exemplo, para auxiliar o hóspede em ocorrências relacionadas à saúde:

> Se o hóspede adoece na hospedaria, o hospedeiro tem de providenciar para a assistência médica. (...) Se o hóspede morre, cabe ao hospedeiro comunicar o fato às autoridades competentes, atendendo a tratar-se de falecimento por doença, ou acidente, ou por suïcídio, ou por homicídio. Se o hospedeiro tem enderêço de parentes do hóspede, ou de pessoa que com êle tinha contactos, ou se os endereços constam dos papéis do hotel, ou foram deixados pelo falecido, tem o hospedeiro de fazer a comunicação, imediatamente.[126]

O hospedeiro se compromete com a proteção dos hóspedes e adequação do ambiente social, devendo fazer o controle de quem entra no local. Por sua vez, o locador não tem deveres relacionados com a segurança e controle de entrada de pessoas[127]. Em diferentes partes de sua obra, PONTES DE MIRANDA aborda a questão:

> O locador nenhum dever tem de ir evitar que alguém viole a casa, o apartamento, ou o quarto alugado. Nem, com mais forte razão, de ir retirar da casa, ou do apartamento, ou do quarto, que locou, o estranho - talvez o ladrão, talvez o amigo que vai deixar presente de aniversário, recentemente - que pulou a janela e entrou. O hospedeiro, sim. Se alguém o vem avisar ou se êle percebe que alguém vai penetrar ou penetrou no aposento do hóspede, *pode* e *deve* tomar tôdas as providências, porque hospedar não é locar. (...)
>
> O hoteleiro não pode exigir do locatário o que exige do hóspede. Assim, o locatário vai ao salão do restaurante, ou ao bar, ou salão de leitura, come, bebe, ou lê, como qualquer estranho, freguês do restaurante ou do bar, ou qualquer visitante que se senta para ler. Se alguém procura o locatário e a subida é pelo mesmo elevador do hotel, não precisa o visitante anunciar-se na portaria. O hoteleiro, em tais casos, tem, antes de querer pôr fora do hotel alguém que ocupe apartamento, de verificar se se trata de hóspede ou de locatário. (...)
>
> O hospedeiro tem o dever de segurança dos hóspedes, quer física, quer psíquica. Se o hospedeiro deixa entrar no hotel quem põe em risco a pessoa do hóspede, ou dos

[125] No mesmo sentido: L. 8.245/91, Art. 22. O locador é obrigado a: I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

[126] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 376.

[127] Cabe ressalvar que o locador deve garantir o uso pacífico da coisa (art. 566, II, do Código Civil, e art. 22, II, da Lei 8.245/91) e resguardar "o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada" (art. 568 do Código Civil), mas são deveres relacionados à proteção da posse.

> hóspedes, ou se vem a saber da periculosidade de quem entrou no hotel, tem de avisar a polícia ou dizer à pessoa que saia. (...)
> O locador entrega o edifício, o apartamento, a loja, ou o quarto, e somente se vincula à entrega do bem alugado em estado de servir ao uso a que se destina e mantê-lo nesse estado, e não responde pelo incêndio (salvo se há culpa por vicio de construção), nem pela limpeza e pelos serviços. O hospedeiro presta o locus, porém não só êle (...)
> O locador não tem de se preocupar com o que se passa no edifício, no apartamento, ou noutro aposento locado; o hospedeiro tem o dever de diligência, dever assim perante os vizinhos do hóspede como perante cada hóspede. Por onde se vê que tôda assimilação do contrato de locação foge à realidade, à história e à ciência jurídica. [128]

Importante pontuar que, em decorrência dos deveres do hospedeiro, o hóspede, como convivente do espaço, também tem obrigações que o locatário não possui. A obrigação principal do locatário quanto ao uso é "servir-se da coisa alugada para os usos convencionados ou presumidos, conforme a natureza dela e as circunstâncias" (inciso I do art. 569 do Código Civil) [129]. Já o hóspede, além do mesmo dever, precisa do consentimento do hospedeiro para trazer ao cômodo qualquer pessoa cujo nome e identificação não comunicou ao hospedeiro por ocasião da conclusão do contrato de hospedagem[130].

Em razão do *hospedar* envolver muito mais deveres do que o *locar*, o Código Civil, em seu art. 932, estabelece que "São também responsáveis pela reparação civil: (...) IV - os donos de hotéis, hospedarias, casas ou estabelecimentos onde se albergue por dinheiro, mesmo para fins de educação, pelos seus hóspedes, moradores e educandos". Trata-se de responsabilidade objetiva por fato de outrem, no caso pelo ilícito extracontratual do hóspede.

Por fim, talvez o dever do hospedeiro que deixe mais clara a diferença entre hospedar e locar é o da *custodia indireta* dos bens do hóspede que se encontram no cômodo. O locador não possui responsabilidade pelos bens deixados no imóvel ou cômodo. Por outro lado, o hospedeiro, além de ter a custódia direta de bens quando deixados em guarda de bagagem, possui a custodia indireta dos bens deixados no local destinado ao uso exclusivo do hóspede[131]. Assim, observa-se que o cuidado que o hospedeiro deve ter envolve inclusive o espaço de uso exclusivo do hóspede.

---

[128] ibidem, p. 316, 325, 353, 410 e 411.
[129] No mesmo sentido: L. 8.245/91, Art. 23. O locatário é obrigado a: (...) II - servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
[130] ibidem, p. 379-380.
[131] ibidem, p. 359-360.

3.3.2. Prestação de serviço a ponto de caracterizar a acolhida

Como se extrai das características pontuadas acima, o ato de hospedar, acolher, abrigar, envolve, além do *locus*, a prestação de serviços como controle de entrada e permanência de pessoas, auxílio em emergências de saúde e segurança, e controle do comportamento dos hóspedes. Além disso, a hospedagem pode envolver serviços complementares para garantir e otimizar tal acolhida, como o de arrumação, limpeza, alimentação, concierge, entretenimento, correio, lavanderia, etc. A presença de tais serviços também é evidência de que se está em meio de hospedagem.

Assim, o ponto de diferenciação mais comum de ser mencionado entre a hospedagem e a locação é a existência de prestação de serviço.

Nesse sentido, afirma PAULO JORGE SCARTEZZINI GUIMARÃES:

> Para que haja contrato de hospedagem não basta o *locus*, já que quem aluga apenas um quarto ou um apartamento é locatário. Quem hospeda oferece mais que o espaço para acomodação; disponibiliza também serviços. Não há uma hierarquia entre as obrigações de dar (a coisa) e fazer (serviços); têm elas a mesma importância. É nessa soma de obrigações que se encontra a distinção entre locação e hospedagem.[132]

Tanto é verdade que a locação não envolve a prestação de serviço, que é pacífica a jurisprudência de que não incide Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) sobre a atividade locatícia[133].

Além disso, das características de cada um dos meios de hospedagem trazidas pela Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo, verifica-se que, para a caracterização dos meios mais informais de hospedagem ("CAMA E CAFÉ" e "FLAT/APART-HOTEL"), é necessária a prestação de certos tipos de serviço aos hóspedes[134].

---

[132] GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini, op. cit., p. 15. No mesmo sentido: PONTES DE MIRANDA, op. cit, t. XLVI, p. 289 e 320/321.

[133] "É certo que não incide ISSQN nas operações relativas a locação de bens imóveis, seja porque não há previsão específica na lei (para bens imóveis), seja porque o conteúdo do contrato de locação é incompatível com o conceito de "prestação de serviços", elemento material (constitucionalmente definido) daquele tributo." (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 952.159/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 16/09/2008, DJe 29/10/2008)

[134] Art. 7º Os tipos de meios de hospedagem, com as respectivas características distintivas, são: (...)
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;(...)
VII - FLAT/APART-HOTEL: constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação.

Em Portugal, como se extrai das lições de JORGE HENRIQUE DA CRUZ PINTO FURTADO, as conclusões acerca da diferenciação entre hospedagem e locação são as mesmas:

> Hoje em dia, o Regime contém, de certo modo, a noção de hospedagem no seu art. 76-3, quando aí estabelece que "apenas se consideram hóspedes as pessoas a quem o arrendatário proporcione habitação e preste habitualmente serviços relacionados com esta, ou forneça alimentos, mediante retribuição" – uma definição indirecta que surge, assim, moldada sobre um subcontrato, o que não quer dizer que ela tenha de, em outros domínios, se configurar sempre como tal.
> Segundo o conceito lega, hospedagem será, pois, uma sublocação acompanhada de prestação de serviço – portanto, um contrato misto que, como se sabe, constitui a afirmação do princípio da liberdade contratual, expresso no art. 406-2 CC, segundo o qual as partes podem "reunir no mesmo contrato regras de dois ou mais negócio, total ou parcialmente regulados por lei".
> A presença da prestação de serviço (art. 1154 CC), consubstanciada no fornecimento de alimentação, no tratamento de roupas, limpeza da coisa locada ou outros serviços, é essencial à configuração do conceito. Sem ela, haverá apenas sublocação ou outro contrato misto, hospedagem, não.[135]

A partir daqui passa-se à análise da eventual presença de prestação de serviço na locação e de que forma ela pode ou não desnaturá-la, transformando-a em hospedagem.

Como visto anteriormente (item 3.2.4), a existência de locação de imóvel conjuntamente com prestação de serviço faz com que os contratos de hospedagem sejam atípicos mistos. A relação desses objetos (complexidade objetiva) se dá em coordenação, e não de subordinação, visando o hospedar, de modo a preservar a unidade de conteúdo do contrato.

Por sua vez, a locação é contrato típico simples, composto em regra por um objeto (permitir a utilização de uma coisa).

Entretanto, o serviço é a prestação obrigacional mais maleável, conseguindo se inserir em diversos tipos de contratos. Por tal motivo, em muitos casos a presença de prestação de serviço não torna um contrato misto. Para que a prestação de serviço implique em contrato misto, é necessário que tal serviço seja relevante, sem relação de subordinação aos demais elementos do contrato.

Aqui é oportuno inserir a figura dos *contratos típicos com prestações subordinadas de outra espécie*. Na lição de ORLANDO GOMES, apoiado em ENNECCERUS:

> Entre os *contratos mistos* não devem ser incluídos os que Enneccerus denomina *contratos de duplo tipo* e *contratos típicos com prestações subordinadas de outra*

[135] FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. **Manual do arrendamento urbano**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2001, p. 72-73.

> *espécie.* (...) Nos *contratos típicos com prestações subordinadas de outra espécie,* o contrato básico não se altera em sua natureza pela circunstância de se lhe agregar uma prestação de outro tipo contratual subordinada a seu fim principal. Desde que essa prestação não influi nesse sentido, o contrato não é misto, na acepção técnica da expressão."[136]

Explicitando a relação de subordinação, ensina PAULO DA SILVA PINTO:

> Não se confundem, portanto, com os contratos mistos esses casos de contratos em que uma prestação que é efeito principal de um contrato é usada em outra convecção como meio para obtenção do fim que visam os contratantes. Há ai uma subordinação, que pode ser necessária ou voluntária. Dá-se a subordinação quando a prestação se revela secundária em relação ao fim principal, como no citado exemplo da locação de uma casa com prestação de serviços domésticos. Da mesma forma, há uma prestação subordinada quando esta não tem existência independente, mas visa facilitar ou possibilitar a prestação principal, ou simplesmente aumentar-lhe as vantagens.[137]

Assim, a existência de prestação de serviços não relevantes subordinados à locação não modifica sua tipicidade, apesar de passar a ter conteúdo complexo[138].

Como citado anteriormente, PONTES DE MIRANDA afirma que "se o possuidor da casa dá lugar mobiliado a alguém, onerosamente, e se encarrega da limpeza, das roupas de cama e outros serviços, há contrato de hospedagem"[139], mas um pouco abaixo pontua que, se o serviço for mínimo, estando patente que a obrigação principal é a utilização de um "espaço", haverá contrato de locação, com prestação de serviço[140]. Em passagem em diferente tomo de seu Tratado, em que aborda os contratos complexos, o mestre, mencionando a absorção da prestação de serviço pela locação, ensina:

> Se a complexidade é tal que os elementos estranhos ao tipo não pesam para o tratamento de cada prestação, a mistura é tão pequena porção e a subordinação tão caracterizada que o negócio jurídico complexo mal permitiria dizer-se misto (e.g., locação de quarto mobiliado, com a limpeza): o que se pudesse invocar do outro tipo seria em interpretação reveladora de norma (cf. H. Hoeniger, *Die gemischten Verträge in ihren Grundformen*, 117). Aqui. a teoria da absorção levaria a palma.[141]

Desse modo, para caracterizar hospedagem, a prestação de serviço deve estar relacionada e ser suficiente a ponto de se dizer que se está hospedando, e não apenas locando e

---

[136] GOMES, Orlando, op. cit., p. 123.
[137] PINTO, Paulo J. da Silva, op. cit., p. 1335-1338.
[138] ibidem, p. 1339.
[139] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 303.
[140] "O contrato de quarto ou apartamento com serviços dirigidos pelo outorgante não é contrato de locação combinada com prestação de serviços (sem razão, FRANCESCO MESSINEO, *ManuaIe di Diritto civile e commerciale, III, I, 1, 8.ª ed.,* 184 e 272), porque isso somente ocorre se, em relação à locação, é ínfima a prestação de serviços dirigidos pelo outorgante." (ibidem, p. 323)
[141] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. III, p. 185-186.

prestando um serviço. Se a prestação de serviço não se mostrar presente e direcionada a ponto de dar hospitalidade, acolher e abrigar, a situação nada mais será que a locação com a prestação de certo(s) serviço(s).

A relevância ou não da prestação de serviço para a caracterização da hospedagem ao invés de simples locação é conceito muito volátil e que será explorado mais detalhadamente no capítulo quarto seguinte.

3.3.3. Posse, intercorrências legítimas e retomada

Como alertava PONTES DE MIRANDA, acerca da comparação da locação e hospedagem, "A diferença entre as duas posses é um dos problemas mais sutis da teoria da posse; porém, igualmente, um dos mais dignos da atenção humana." [142]

No tocante ao apartamento ou quarto, tanto o locatário como o hóspede possuem a posse imediata[143]. Da mesma forma, tanto o locador como o hospedeiro possuem a posse mediata. Entretanto, tais posses são inconfundíveis.

A diferença entre a relação possessória na locação e na hospedagem decorre dos próprios direitos e deveres do hospedeiro que, como visto no item anterior, diferenciam o contrato de hospedagem. A relação possessória é alterada porque o hospedeiro necessita desempenhar os fazimentos mencionados, e não apenas permitir a utilização plena da coisa. Ainda que dentro do quarto o hóspede passe a estar em sua casa, como estaria o locatário, o

---

[142] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 317.

[143] PONTES DE MIRANDA pontua que não há que se falar em composse imediata entre o hospedeiro e o hóspede: "A posse do hoteleiro, essa, é a posse própria (se é dono do edifício ou dos apartamentos de hospedagem), ou a posse imprópria, mas mediata, porque não há composse imediata do hospedeiro e do hóspede, no tocante ao apartamento ou o quarto. Quando o hoteleiro, que ouviu pedido de socorro, ou viu sair fumaça do cômodo, ou tem de examinar ou fiscalizar o serviço do camareiro ou do limpador dos banheiros, usa a chave, não exerce ato de posse, e o seu poder fâctíco é o mesmo do mordomo ou do serviçal da casa de residência. Assim, o hospedeiro não é co-possuidor do apartamento ou do quarto, em que está instalado o hóspede, ou onde se vai instalar, pois que já se lhe entregou a chave, ou já se lhe entregaram as chaves. Na posse imediata do hospede há *intercorrências legítimas,* por parte do hoteleiro (e, em conseqüência, dos seus serviçais e locadores de serviços e de obras) porém isso de modo nenhum atribui posse imediata ao hospedeiro. (...) Em conseqüência de a posse do hospedeiro só ser posse mediata, tem êle de bater na porta ou tocar a campainha antes de entrar, mesmo se entra com a chave que está na portaria, deixada pelo hóspede que tem companhia (e. g., pode ter saído e cônjuge e preferido deixar a chave na caixa ou pendurador de chaves, para não acordar o outro cônjuge, que, se o quiser, pode telefonar e pedi-la). O bater na porta ou o tocar a campainha só é dispensável em caso de certeza de não se achar no apartamento ou no quarto o hóspede, ou se houve permissão explícita ou implícita *(e. g.,* o hóspede espera o dejejum ou o almoço que pediu no quarto, ou a porta está aberta, ou, ao telefonar para pedir mala, o hóspede disse que entrasse porque ia tomar banho)." (ibidem, p. 314-315)

hospedeiro não deixa de estar em sua casa também, o que não ocorre com o locador[144]. O exemplo mais evidente de que a relação possessória é diferente na locação e na hospedagem se dá em razão do dever do hospedeiro de custódia indireta dos bens do hospedeiro dentro do cômodo ou imóvel.

Essas interferências pelo hospedeiro na posse do locador são chamadas por PONTES DE MIRANDA de *intercorrências legítimas*:

> O locatário tem posse imediata, em que não há as intercorrências legítimas do possuïdor mediato como a teria o hóspede, em virtude do conteúdo mesmo do contrato de hospedagem. Há deveres e direitos do hospedeiro que não poderiam irradiar-se se não houvessem aquelas intercorrências. A custódia direta e, mais do que ela, a custódia indireta (= custódia dos bens que o hóspede tem nos aposentos) exigem o cuidado do hospedeiro, tanto mais quanto, conforme mais espaço exporemos, há responsabilidade legal do hospedeiro. [145]

Em decisão interessante, já em 1988, o Tribunal de Alçada Cível do Estado do Rio de Janeiro abordava essa diferenciação na relação possessória na hospedagem:

> O contrato inominado que se celebra com os pensionamentos de férias, onde o hóspede se submete a uma série de restrições tais como horário e disciplina moral, não dispondo, em conseqüência, da posse da coisa em sua plenitude, não se acha sujeito às disposições da Lei do Inquilinato. [146]

Em decorrência das responsabilidades que o hospedeiro tem e das diferenças na posse, após o advento do termo ou o implemento da condição previstos no contrato, para a retomada da posse imediata, em caso de resistência, o hospedeiro pode se valer, desde que faça logo, de ato de mão própria (própria força - art. 1.210, §1º, do Código Civil[147]). Já o locador precisa de ato judicial (despejo - art. 5º, caput, da Lei nº 8.245/91[148]). Enquanto o hóspede perde a posse com a extinção do contrato de hospedagem, podendo se falar em esbulho ou turbação, o locatário permanece na posse, ainda que sem direito.

---

144 "O hospedeiro deu posse imediata da parte divisa e composse das partes indivisas, *em sua casa.* O locador, não. Deu a posse imediata do edifício locado, ou do apartamento, ou do quarto, para que o locatário ou alguém por êle faça dêle, também, a *sua casa.* (...) O hóspede passa a estar em sua casa, como estaria o locatário, sem que deixe de estar em sua casa o hospedeiro." (ibidem, p. 317 e 319)

145 ibidem, p. 289-290.

146 RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Alçada Cível. Apelação nº 66.232, 5ª Câmara, Relator Des. Antonio Montenegro, julgamento em 26.02.88.

147 Código Civil, Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado. § 1o O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.

148 Lei nº 8.245/91, Art. 5º Seja qual for o fundamento do término da locação, a ação do locador para reaver o imóvel é a de despejo.

Essa posse imediata do hóspede acaba, automàticamente, ao extinguir-se o contrato, sem que se precise - como ocorre com o locatário que seja despejado. O despejo é ato judicial. O hospedeiro não precisa disso. A posse, que êle transferiu, devido à natureza do contrato de hospedagem e às intercorrências legítimas de que acima falamos (e, antes, no § 5.027, 2), é posse que se transforma em esbulho da posse do hospedeiro, se o apartamento ou o quarto não é entregue imediatamente. O hospedeiro tem responsabilidades que o locador não tem. Por isso mesmo, tem direitos que o locador não tem. O locatário que fica no edifício locado continua na posse, salvo se lha tira, judicialmente, o locador. O hóspede perde a posse com a extinção do contrato e expõe-se à justiça de mão própria (...)

A posse imediata que o locador deu ao locatário, mesmo se havia têrmo ou condição, e aquêle foi atingido, ou essa foi implida, não pode ser retirada por ato de justiça de mão própria: é preciso que se lhe retire, é preciso que o "landlord can dispossess the tenant". Falar-se de despejo do hóspede é errôneo; o despejo é ato judicial, não é ato de justiça de mão própria. Mesmo quando o hoteleiro pede à justiça ou à polícia, o que é mais próprio, que expulse o hóspede, êle, que tinha o direito a pôr fora o hóspede, quis a declaração do seu direito e a execução pelo Estado do que êle mesmo poderia executar. O hóspede que não mais tem direito ao aposento é como o estranho que entrasse no apartamento alugado ou no cômodo para hospedagem. O locatário continua de possuir, mesmo sem direito a isso, como se terminou o prazo. O hóspede que permanece contra a vontade do hospedeiro está a esbulhar e a turbar. A inteligência viu isso, em quase todos os países, embora nem sempre lhe assistisse o conhecimento científico do que ocorre. (...)

A ação de despejo é a judicialização do "lançar fora" (Ordenações Filipinas, Livro IV, Título 24; cf. Título 23), ação executiva pessoal. Não se precisa de ação de desalojamento do hóspede, e, quando se requer à polícia ou ao juiz, o que se quer é a ajuda do Estado, a ação de desalojamento do hóspede é declaratória do direito de desalojar e da ajuda: não se manda despejar; manda-se que se preste auxílio, porque o hospedeiro quis o "lançar fora". Juiz e delegado de polícia estão no lugar do Alcaide. A simples ajuda do Alcaide ou execução (extrajudicial), em se tratando de hospedagem, compreendia-se, porque o hospedeiro, por si só, poderia desalojar: não era de conservar-se se o contrato era de locação. Hoje, regra jurídica que permitisse o locador "despejar", sem exercício da pretensão à tutela jurídica, perante o juiz, o locatário, seria chocante. Não no é, porém, se o contrato é de hospedagem, e o contrato se extinguiu. O hóspede não mais tem a posse. Fêz-se tenedor.

As considerações que acima fizemos são da máxima importância para a inteligência do contrato de hospedagem e da posse do hospedeiro e da posse do hóspede. O advento do têrmo, ou o implemento da condição, se a hospedagem foi de duração predeterminada, corta a posse do hóspede, como, no contrato de locação, não cortaria. (...)

Por isso, não se há de pensar em despejo do hóspede, porque se estaria a confundir com a posse do locatário a posse do hóspede. O que o hospedeiro entrega ao hóspede, embora bastante para êle aí se domiciliar, residir, morar, ou ràpidamente pousar, não é o *mesmo* que o locador entrega ao locatário. [149]

[149] PONTES DE MIRANDA, cit. op., t. XLVI, p. 314-317.

A rigidez legislativa com o hóspede se vê também quanto ao não pagamento do preço. Enquanto o locatário que não paga apenas comete ato ilícito, o hóspede que não dispõe de numerário para pagar a hospedagem comete crime do art. 176 do Código Penal.[150]

3.4. Locação em Apart-hotel

O apart-hotel é um condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.356 do Código Civil) ou de lotes (novo art. 1.358-A, do mesmo diploma) no qual há prestação de serviço pela administração condominial nas áreas privativas. Ilumina MARIA HELENA DINIZ:

> Seria um conjunto de unidades habitacionais em condomínio, administrado conforme a Lei n. 4.591/64; conseqüentemente, os serviços prestados pela administração condominial (recepção, arrumação, limpeza, lavagem de roupas) nada mais seriam do que o exercício de atividade de prestação de serviços, decorrente da administração de coisas comuns, aos proprietários ou usuários daquelas unidades.[151]

Importante lembrar que a administração condominial de qualquer condomínio edilício ou de lotes presta serviço, mas isso se dá voltado para as áreas comuns (portaria, limpeza e manutenção). Nos apart-hotéis, a prestação de serviços abrange também o âmbito privado de cada unidade. A limpeza, por exemplo, se dará também dentro da unidade.

Como visto acima, a Lei do Inquilinato, em seu art. 1º, exclui de seu império as locações "em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar".

Primeiramente cabe deixar claro que, discordando nesse ponto de PAULO JORGE SCARTEZZINI GUIMARÃES[152], se a locação em *apart*-hotel não envolver nenhuma prestação de serviço ao locatário, ter-se-á na verdade locação regida pela Lei do Inquilinato (e não pelo Código Civil, arts. 565 a 578), tendo em vista que a exclusão feita no art. 1º, parágrafo único,

---

[150] Art. 176 - Tomar refeição em restaurante, alojar-se em hotel ou utilizar-se de meio de transporte sem dispor de recursos para efetuar o pagamento: Pena - detenção, de quinze dias a dois meses, ou multa.

[151] DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 31-32.

[152] O autor entende que, ainda que a locação de *apart*-hotel for feita diretamente pelo proprietário e não envolver prestação de serviço, inaplicável a Lei do Inquilinato, visto que esta "visa um tipo de locação diversa daquela ligada aos flats; caracteriza-se esse último, em regra, por uma hospedagem rápida de apartamentos mobiliados, sem que tenha o usuário intenção de lá formar seu domicílio definitivo" (GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini, op. cit., p. 6-7).

da Lei do Inquilinato, é condicionada à existência de prestação de serviços regulares a seus usuários. Se isso inexiste, a verdade é que sequer se trata de apart-hotel[153].

Desse modo, o que importa para diferenciar o contrato de locação residencial e o contrato de apart-hotel é a existência da prestação de serviço nas áreas privadas, e não a mera denominação atribuída ao contrato ou ao empreendimento em que se localiza a unidade, como ensina NAGIB SLAIBI FILHO:

> Mais uma vez, é a destinação da locação que vai caracterizar tal contrato e não a mera situação da coisa; assim, o aluguel de um apartamento dentro de um apart-hotel, em que não haja prestação de serviços, constituirá contrato de locação residencial, sob a égide da Lei nº 8.245/91, e não um contrato de locação em apart-hotel, fora da proteção da Lei do Inquilinato.
> Não basta que o contrato se denomine "contrato de apart-hotel" ou de "hotel-residência" para incidir na exclusão, devendo ser examinado o seu conteúdo, de acordo com o consenso das partes (veja-se a regra de interpretação dos atos jurídicos no art. 85 do Código Civil).[154]

Sedimentado que o apart-hotel envolve prestação de serviço nas áreas privativas, cabe dizer que **a locação em apart-hotel é figura emblemática para a diferenciação entre hospedagem e locação**, tendo em vista que, apesar de sempre envolver prestação de serviço, em muitos casos não haverá hospedagem, mas apenas locação com prestação de serviços.

A locação em apart-hotel contribui para esclarecer a ideia do item 3.3.2 de que, para caracterizar hospedagem, a prestação de serviço deve estar relacionada e ser suficiente a ponto de se dizer que se está hospedando, e a ideia do item 3.3.3 de que a posse imediata do hóspede sofre intercorrências legítimas do hospedeiro.

A Lei Geral do Turismo estabelece requisitos específicos para "empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares" (inciso II do art. 24), o que coloca como premissa lógica que a locação em apart-hotel, pelo menos em certos casos, poderia configurar espécie de hospedagem.

---

[153] Nesse sentido, WALDIR CARNEIRO pontua que "Definindo a amplitude da exceção, a própria lei esclarece que tais imóveis são aqueles nos quais se prestam serviços regulares a seus usuários, e se encontram devidamente autorizados a funcionar." (CARNEIRO, Waldir de Arrruda Miranda. **Anotações à lei do inquilinato**: lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991. São Paulo: RT, 2000, p. 15.). A professora MARIA HELENA DINIZ, ressaltando a prestação de serviço, também ensina que a Lei do Inquilinato "não alcançará o contrato de apart-hotel e o de hotel-residência, visto que apenas poderá ter incidência em locação de imóveis urbano sem oferta de prestação de serviços" (DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 33.).

[154] SLAIBI FILHO, Nagib, op. cit., p.38.

Em parecer à consulta da Empresa Brasileira de Turismo (EMBARTUR), EROS ROBERTO GRAU identificou dois tipos de contratos de apart-hotel, um que configuraria e o outro que não configuraria meio de hospedagem:

> O contrato de "apart-hotel" – denominemo-lo desta forma – assim, implica, em sua essência, concomitantemente, uma locação de coisa imóvel, uma locação de coisas móveis e uma locação de serviços. O que distingue do contrato de locação de casa ou apartamento mobiliado, por temporada, é tão-somente a circunstância de que a ele se agrega uma prestação de serviços, cujo agente, porém – em nome do locador do imóvel e das coisas móveis – é a administração condominial do "apart-hotel", e não uma organização ou empresa hoteleira. (...)
> Indispensável observar, todavia, que – como esclareceu, ainda, a consulente – algumas vezes, excepcionais, os auto-denominados "apart-hotel" atuam efetivamente como meio de hospedagem, na medida em que celebram com os usuários de suas unidades autênticos contratos de hospedagem.
> Tal pode ocorrer em quatro hipóteses: a) todas as unidades do "apart-hotel" pertencem a um só proprietário; b) tais unidades pertencem a vários proprietários, sendo exploradas como meio de hospedagem pela empresa administradora ; c) tais unidades pertencem a vários proprietários, sendo sua administração, como meio de hospedagem, contratada a uma empresa de hotelaria; d) tais unidades pertencem a vários proprietários, sendo que uma parte delas é explorada, em conjunto, como meio de hospedagem, mediante administração por uma .
> Em todas essas hipóteses dá-se a exploração conjunta – embora parcial, na quarta delas, das unidades do "apartamento-hotel" para fins de hospedagem e este transforma em instrumento do exercício da indústria de hotelaria: o contrato celebrado pelo usuário da unidade – com o proprietário único das unidades, com a empresa administradora do condomínio ou com a empresa de hotelaria que administra, total ou parcialmente, tais unidades – é, então, um contrato de hotel, consubstanciante de um negócio singular de fornecimento de alojamento, de depósito de bagagens e coisa de uso e de serviços.[155]

Observa-se que EROS ROBERTO GRAU coloca a "exploração conjunta", ainda que parcial, das unidades autônomas como meio de hospedagem como o elemento que torna hospedagem alguns contratos de apart-hotéis. Essa exploração poderia se dar pela administradora do condomínio ou empresa de hotelaria.

Em sintonia, o Ministério do Turismo, apoiado na autorização dada pelo art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 7.381/2010, que regulamentou a Lei Geral do Turismo, editou a Portaria nº 100/2011, que trouxe o apart-hotel como meio de hospedagem e o classificou como aquele "constituído por unidades habitacionais que disponham de dormitório, banheiro, sala e cozinha equipada, em edifício com administração e comercialização integradas, que possua serviço de recepção, limpeza e arrumação" (g.n.).

---

[155] GRAU, Eros Roberto, op. cit., p. 40-43. No mesmo sentido: DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 31-32.

À primeira vista, pode parecer estranho colocar a exploração conjunta, de caráter coletivo, para ser o elemento diferenciador para a locação de *uma* unidade de apart-hotel ser considerada ou não como hospedagem, ainda mais considerando que o ex-Ministro menciona a possibilidade de existência de contrato de apart-hotel como meio de hospedagem quando a exploração conjunta é de apenas algumas unidades do condomínio (item "d" do trecho citado).

Porém, tentando ver a lógica do raciocínio de EROS GRAU, percebesse que a exigência de "exploração conjunta" como meio de hospedagem tem relação direta com a necessidade da pessoa, para prestar hospedagem, se fazer presente e ter a posse mediata, com intercorrências legítimas, da unidade de acomodação, de modo a poder cumprir os deveres decorrentes da hospedagem.

Em um hotel, por exemplo, é fácil o hospedeiro se fazer presente porque todas as unidades de acomodação (quartos) são de sua propriedade ou de sua posse mediata. Mas aqui o apart-hotel se afasta da hospedagem tradicional, se aproximando da locação de imóveis, porque "os apart-hotéis constituem unidades condominiais autônomas, que podem ser vendidas isoladamente" [156]. Para compensar esse fato é que se faz necessária a exploração conjunta.

Como poderia o locador de uma unidade de apart-hotel intercorrer na posse do locatário, com dever de custódia indireta de seus bens, se não se encontra no condomínio? Lembrando a lição de PONTES DE MIRANDA, "O hóspede passa a estar em sua casa, como estaria o locatário, sem que deixe de estar em sua casa o hospedeiro."[157]

Para ser hospedeiro se faz necessário estar presente para executar o fazimento que envolve a hospedagem. Mas, se as unidades são de diferentes proprietários, seria muito difícil a configuração de hospedagem se não concedessem à administradora do condomínio ou empresa de hotelaria a exploração da sua unidade, para que esta exerça os direitos e deveres inerentes ao hospedeiro.

Pontua-se que, na hipótese de que "todas as unidades do 'apart-hotel' pertencem a um só proprietário" (item "a" do trecho citado), apesar de, a depender de como se dá a exploração, poder-se configurar hospedagem, na verdade não seria um apart-hotel, tendo em vista que este pressupõe a existência de partes exclusivas e comuns. O caso se assemelharia a um hotel.

---

[156] KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio edilício: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Malheiros, 2015, p. 259-260.

[157] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 319.

Nas hipóteses em que não há exploração conjunta, ou, havendo, o proprietário decide não aderir a ela, apesar de haver prestação de serviço, não há hospedagem.

Quando o proprietário da unidade a loca diretamente para terceiro, este receberá a prestação de serviço pela administradora do condomínio ou empresa de hotelaria, mas estas não terão posse mediata na área privativa, não havendo hospedagem. Nem o proprietário, condomínio ou a empresa poderão, por exemplo, controlar a entrada e permanência de convidados do locatário, que devem ser meramente anunciados para autorização. A entrada na unidade da administradora do condomínio ou empresa hoteleira e seus prepostos se dá exclusivamente para arrumar, limpar, etc. A hipótese se dá à semelhança do caso em que o próprio proprietário da unidade de apart-hotel reside nela. Exerce, dentro outros direitos inerentes à propriedade, o direito de uso da área privativa, sem nenhuma intercorrência em sua posse, e usufrui dos serviços prestados.

A corroborar, cabe citar interessante decisão do Superior Tribunal de Justiça. Analisando caso em que o proprietário loca apart-hotel em que há prestação de serviços pela administração condominial, o Tribunal afastou a incidência de ISS sobre essa relação entre proprietário e locatário, que configura mera locação, indicando que tal imposto deve ser recolhido sobre as taxas que são pagas à administradora do condomínio pela prestação de serviços:

> TRIBUTÁRIO. ISS. LOCAÇÃO DE UNIDADE SITUADA EM APART-HOTEL. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOTELARIA. NÃO CONFIGURAÇÃO DE FATO TRIBUTÁVEL.
> I - A hipótese dos autos é de imóvel situado em apart-hotel que foi confiado a imobiliária, para que, em nome do proprietário, o cedesse em locação, entendendo o recorrente que sobre essa relação locatícia incide o ISS, porquanto aos locatários ocupantes são oferecidos serviços típicos de hospedagem em hotéis.
> II - O proprietário do imóvel e a imobiliária que o representa não são responsáveis pelo ISS referente aos serviços prestados pela administradora das unidades de apart-hotel, porquanto aqueles encerram simples relação de locação com os ocupantes do imóvel, sendo imperiosa a anulação do auto de infração lavrado pelo recorrente.
> III - Recurso especial improvido. (...)
> Assim, correto o julgado do Tribunal a quo, que, analisando os contratos juntados aos autos, considerou tratar-se de mera relação locatícia, por não constar qualquer cláusula contratual prevendo a prestação de serviços próprios de hospedagem, desobrigando os recorridos do pagamento de ISS.
> Indiferente o fato de as locações terem sido efetivadas por intermédio de imobiliária que administrava o imóvel, porquanto o liame entre essa e o proprietário é de representação, não transmudando em nada a natureza dos contratos de locação.
> A prestação de serviços referida pelo recorrente de fato existe, contudo, o prestador, que é o contribuinte do ISS, não é o proprietário do imóvel, muito menos a imobiliária, que apenas o representa. É cediço que os serviços de quarto em apart-hotel são

> prestados pela administração do condomínio, sendo que esta dispensa atividade típica de hotelaria aos ocupantes das unidades, mediante o pagamento de taxa, passível de tributação.
> Destarte, o proprietário do imóvel e a imobiliária que o representa não são responsáveis pelo ISS referente aos serviços prestados pela administradora das unidades de apart-hotel, porquanto aqueles encerram simples relação de locação com os ocupantes do imóvel, sendo imperiosa a anulação do auto de infração lavrado pelo recorrente. [158]

Por tais casos não configurarem meios de hospedagem, fogem também do império da Lei Geral do Turismo.

[158] BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 457.499/DF, Relator Ministro Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 06/12/2005, DJ 13/02/2006, p. 662.

4. ENQUADRAMENTO JURÍDICO DAS LOCAÇÕES DE CURTA DURAÇÃO INTERMEDIADAS POR PLATAFORMAS DIGITAIS

Inicialmente cabe pontuar que, para o enquadramento jurídico das locações de curta duração intermediadas por plataformas digitais, a análise será feita partindo do pressuposto de que são locações, a figura jurídica mais básica, e que, a depender da presença de requisitos adicionais característicos da hospedagem, figura mais complexa e que engloba uma locação, essa locação pode vir a ser considerada hospedagem.

4.1. Inexistência de novidade nos negócios firmados por intermédio das plataformas digitais

O *Airbnb* é meramente uma empresa de intermediação e facilitação inserida dentro de um contexto de difusão da economia de compartilhamento. Ainda que auxilie e oriente os chamados anfitriões e hóspedes no desempenho de seus deveres e direitos, não é parte do negócio firmado, seja ele uma locação ou hospedagem.

Apesar de ser um modelo inovador em si mesmo (em relação à intermediação), os negócios que são firmados pelo intermédio do *Airbnb* não o são.

As empresas ligadas a economia de compartilhamento normalmente não criam tipos totalmente novos de relação jurídica, até porque compartilhar bens e serviços sempre foi parte da vida humana. O que tais empresas fazem é, por meio da tecnologia, aumentar a quantidade e a eficiência das relações de compartilhamento. A empresa *SkillShare*, por exemplo, especializada em aulas particulares prestadas pessoa-a-pessoa, não inventou as aulas particulares, mas apenas facilitou que isso aconteça com mais frequência e em diversos âmbitos, sem necessidade de intermediação por uma escola, conectando diretamente o professor e o aluno.

Da mesma forma, o *Airbnb* não inventou a locação de imóveis, a locação de cômodos, a locação para temporada ou a hospedagem. O negócio celebrado por meio do *Airbnb* se

enquadrará em algumas dessas formas existentes, a depender da característica que possua o negócio celebrado entre aquelas pessoas, uma vez que é mera plataforma de intermediação e facilitação.

O que muda é como os sujeitos se encontram e firmam o contrato. Ao invés da aproximação ocorrer por anúncio ou placa, a comunicação se dar por telefone ou e-mail e a celebração ser em contrato físico, toda a aproximação, comunicação e contrato se dão por meio da plataforma eletrônica.

Nesse sentido, é a observação de PEDRO DE PAULA e RAFAEL ZANATTA:

> Tomemos o caso do *Airbnb*. Em síntese, ela é uma empresa de facilitação. Ela não oferece serviços de hotelaria, mas auxilia a realização de algo comum em países ocidentais: o *bed and breakfast* – a ideia de que você pode alugar um quarto vago de sua casa para um visitante temporário como renda extra. A genialidade dos seus criadores está no design, na intermediação financeira, na gestão de serviços conexos e no sistema de avaliação dos anfitriões. Ao invés de chegar em uma cidade e procurar as placas de "alugo quarto" de um desconhecido, você pode, antecipadamente, saber quem é a pessoa, quantas pessoas ela atendeu e como é o quarto. [159]

Em entrevista jornalística, até mesmo o Presidente do Fórum dos Operadores Hoteleiros do Brasil (FOHB), MANUEL GAMA, reconhece a ausência de novo modelo de negócio promovido pelo *Airbnb*, apesar de ter tendência de enquadrar tais negócios indiscriminadamente como hospedagem:

> Assim como as autoridades locais da Espanha, o FOHB - Fórum dos Operadores Hoteleiros do Brasil, não vê problema na existência de plataformas como o Airbnb, desde que estejam em equidade de cobrança de impostos e normatizações perante o Ministério do Turismo e principalmente de segurança. Para Manuel Gama, Presidente da entidade, a atividade que o Airbnb promove não é exatamente algo novo, e cita que a hospedagem é uma ação que começa antes de Cristo com as pessoas abrindo suas casas e alojamento para pessoas de fora. [160]

Outrossim, pontua-se que conflitos verificados atualmente com o *Airbnb*, como a possibilidade ou não de locação de curta duração em condomínios edilícios, já vinham sendo verificados muito antes da própria criação do *Airbnb*, tendo em vista que alguns condomínios vedavam a locação por temporada. Isso demonstra que a discussão e os problemas já existiam

---

[159] PAULA, Pedro C. B. de; ZANATTA, Rafael A. F. **Quando a nuvem desce ao chão: repensando a regulação dos serviços peer-to-peer**. Diálogos NDIS. São Paulo: Núcleo de Direito, Internet e Sociedade da Universidade de São Paulo, 2014.

[160] SANTOS, Raiza O., op. cit.

antes do *Airbnb*, mas com a plataforma aumentando a quantidade desses negócios, agora tudo se potencializou, demandando um enfrentamento profundo do tema pela sociedade.

Há maior difusão de negócios limítrofes entre a locação e a hospedagem, mas criação de novo tipo de negócio não há.

4.2. Irrelevância do meio de intermediação para o enquadramento jurídico

Não tendo sido criado novo modelo jurídico de negócio, o fato deste ser firmado por meio do *Airbnb* ou outra plataforma de intermediação de locações e hospedagens é irrelevante para o seu enquadramento jurídico.

Seria altamente equivocado enquadrar juridicamente um negócio apenas por ter sido firmado ou não por intermédio de plataforma digital.

Nesse erro incorre o Projeto de Lei nº 7.616/2017[161], de autoria do Deputado THIAGO PEIXOTO (PSD/GO), com parecer favorável do Relator Deputado COVATTI FILHO (PP/RS), que cria contribuição específica para locação para temporada firmada por meio digital:

> Art. 1º Fica instituída Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para o custeio de atividades relacionadas ao fomento, incentivo e desenvolvimento da ciência e tecnologia no território nacional (CITec).
> Art. 2º O fato gerador da contribuição será a locação de imóveis por temporada, de acordo com o art. 48, §2º da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, realizada por meio de aplicativos, sítios na rede mundial de computadores (internet), ou qualquer outro meio digital equivalente.
> §1º Considera-se ocorrido o fato gerador da contribuição quando a reserva tiver sido efetuada pelo locatário por meio de aplicativos, sítios na rede mundial de computadores (internet), ou qualquer outro meio digital equivalente.

Até poderia se pensar em tributar a locação para temporada ou a locação até certo número de dias, mas a disposição do Projeto de Lei nº 7.616/2017 viola o princípio da igualdade porque não há fator discriminatório plausível para tributar apenas a locação para temporada

[161] BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 7.852, de 2017. Institui a Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para o Desenvolvimento das Tecnologias da Informação e Comunicação - Cide-TIC destinada a financiar projetos estratégicos de pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologias da informação e comunicação. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2141266>. Acesso em: 8 mar. 2018.

realizada por meio eletrônico. Seria o mesmo que cobrar uma contribuição por ter um negócio de compra e venda de imóvel ter sido firmado por intermédio de um site de busca de imóveis. Pela redação do Projeto de Lei nº 7.616/2017, a locação para temporada *sem* intermediação por meio digital não configuraria fato gerador do tributo. Para fugir do fato gerador bastaria que os usuários realizassem as buscas e aproximação pelas plataformas, mas firmassem o negócio por outro meio.

Por tais motivos, qualquer regulação no tocante ao enquadramento jurídico dos negócios firmados por intermédio do *Airbnb* será digna de reprimenda se estabelecer critérios de diferenciação com base no meio de intermediação.

Em resumo, a difusão do *Airbnb* e plataformas similares meramente fez aguçar a discussão já existente da diferença entre a locação e a hospedagem. A facilitação fornecida pela plataforma apenas aumentou o número de negócios com características limítrofes entre a locação e a hospedagem, mas tais negócios se dão em modelos já presentes anteriormente no mundo jurídico.

O enquadramento jurídico de cada negócio firmado dependerá de suas características internas, e não do meio de intermediação, que não exerce influência para configurar o negócio locação, hospedagem ou torná-lo outro contrato atípico.

4.3. Características internas à relação que não influenciam no enquadramento jurídico

No item anterior, abordou-se a irrelevância do fator externo da intermediação digital influenciar o enquadramento jurídico. No presente, com base nas características e fatores de diferenciação entre locação e hospedagem trazidos no item 3, tratar-se-á de certas características que muitas vezes são apontadas para afastar o enquadramento como locação e aproximá-lo da hospedagem.

Para tanto, parte-se da afirmação de ALEXANDRE MARQUES, Vice Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP, em "Parecer sobre locação atípica de unidades condominiais em condomínios edilícios exclusivamente residenciais no padrão 'AirBnB'"

perante a citada Comissão[162], no qual manifestou "opinião de que tal modalidade de 'locação' ou 'hospedagem' em condomínio edilício residencial não é permitida, salvo mudança específica na convenção, destinação e atendendo as exigências legais para tanto".

Na opinião do jurista, é relevante para distanciar da locação residencial os negócios firmados por meio do *Airbnb* as características de i) curta duração (locação por diárias); ii) mercancia; e iii) poder ter por objeto apenas parte do imóvel (cômodo):

> O que não é permitida é a hospedagem "por hora", "dia", "parte do imóvel (cômodos)", com caráter claramente de mercancia, atípico, inominado, onde o pactuado entre as partes, não põe a salvo os direitos dos comunheiros e a responsabilidade civil necessária na defesa da integridade do patrimônio comum.

4.3.1. Curta duração e alta frequência

Quanto à curta duração, para a caraterização da hospedagem, como abordado no item 3.2.3 acima, o tempo de permanência do hóspede é irrelevante, podendo até mesmo ter caráter permanente e com fixação de domicílio pelo hóspede na hospedaria, havendo tipos de hospedagens especializadas em hóspedes permanentes ou de longa duração, como a casa de pensão e o hotel-residência.

Para o enquadramento jurídico na locação, a duração apenas interfere na definição do tipo de locação. Como tratado no item 3.1.2, se for inferior a 90 dias, haverá locação residencial para temporada (art. 48 da Lei do Inquilinato), nada impedindo que a duração seja de apenas um ou poucos dias (locação por diárias). Sem razão RODRIGO KARPAT ao afirmar que "a 'locação' por diárias é exclusiva de meios de hospedagem" [163]. Para lapsos maiores a 90 dias, a locação será residencial comum.

Dessa forma, a curta duração, com a normalmente indissociável maior quantidade de vezes que o negócio é firmado (frequência), não é relevante para a diferenciação entre hospedagem e locação.

Cabe pontuar, por outro lado, que a curta duração e principalmente a alta frequência, apesar de não serem relevantes para o enquadramento jurídico, são temas importantíssimos

---

[162] MARQUES, Alexandre Augusto Ferreira Macedo. **Parecer sobre locação atípica de unidades condominiais em condomínios edilícios exclusivamente residenciais no padrão "AirBnB"**. Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP.

[163] KARPAT, Rodrigo. **A legalidade da locação por diária/hospedagem nos condomínios residenciais**. 16 ago. 2016. Disponível em: <http://www.karpat.adv.br/legalidade-da-locacao-por-diariahospedagem-nos-condominios-residenciais/>. Acesso em 8 mar. 2018.

quando a questão é colocada no âmbito do condomínio edilício ou de lotes, seara do mencionado parecer de ALEXANDRE MARQUES e estranha ao presente trabalho. A alta rotatividade de pessoas poderia colocar em risco a segurança e o sossego dos demais condôminos, em uso nocivo da propriedade (art. 1.277[164] e 1.336, inciso IV[165], do Código Civil), além de trazer "encargo extra a portaria, que na maioria das vezes fica responsável por liberar as chaves, cadastrar veículos, liberar acesso a áreas comuns e carrinho de supermercado" [166].

4.3.2. Parte de imóveis

No tocante a ser comum aos negócios firmados por intermédio do *Airbnb* envolver apenas uma parte do imóvel (cômodo), trata-se de característica, por si só[167], irrelevante para o enquadramento.

A unidade de acomodação se tratar de cômodo não é fator que pode estar presente apenas na hospedagem. É plenamente admitida no ordenamento brasileiro a locação de cômodos, conhecida como locação multifamiliar, mencionada nos arts. 2º, parágrafo único, e 23 da Lei do Inquilinato. Por extensão, não há impedimento da mesma figura no contexto para temporada, ou seja, a locação de cômodo para temporada, conforme abordado no item 3.1.4.

Do mesmo modo, pode ocorrer a hospedagem também em imóveis inteiros, como por exemplo é o caso dos apart-hotéis quando há exploração conjunta das unidades autônomas, como tratado no item 3.4.

Assim, o fato de tratar-se de imóvel inteiro ou parte de imóvel não é fator diferenciador útil na comparação entre locação e hospedagem.

---

[164] Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.
Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

[165] Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

[166] KARPAT, Rodrigo, op. cit.

[167] Adiante, no item 4.5, será visto que esse tipo de locação tem maior propensão a configurar hospedagem.

4.3.3. Mercancia e profissionalismo

No que concerne à configuração de ato de mercancia, o profissionalismo não é necessário sequer à hospedagem, como abordado no item 3.2.2.

Assim, dizer que o locatário, por meio de locações firmadas com alta frequência por meio do *Airbnb,* tem ato de comércio é totalmente irrelevante.

A locação já é contrato oneroso, o que sequer necessariamente é o contrato de hospedagem (item 3.2.2), e envolve mercado, o mercado locatício, seja ele de curta ou longa duração. Assim, dizer que a locação de curta duração é ato de mercancia é afirmação vazia.

Não há nenhuma diferenciação entre locador "profissional" e locador "amador" no ordenamento brasileiro. É muito comum que pessoas que tenham grande quantidade de imóveis criem estruturas semelhantes a empresas para a administração das locações, mas isso não faz com que deixem de ser locadoras.

O profissionalismo ou a firma de grande quantidade de locações (alta frequência) não descaracterizam a locação ou seu caráter residencial. Sem pretensão de se aprofundar na questão, mas entrando um pouco na seara do condomínio edilício, discorda-se daqueles que dizem que a alta frequência e rotatividade configuraria afronta à destinação residencial do condomínio (art. 1.332, inciso III[168] , 1.335, inciso II[169], e 1.336, inciso IV[170], do Código Civil), quando esta for prevista na Convenção genericamente, sem vedação específica à locação para temporada.

Caso no Brasil seja adotada medida de limitação do número de propriedades de uma mesma pessoa que podem ser exploradas em locação de curta duração, como aconteceu em Vancouver, no Canadá, em que cada pessoa apenas pode explorar a locação de curta duração

---

[168] Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: (...) III - o fim a que as unidades se destinam.

[169] Art. 1.335. São direitos do condômino: (...) II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

[170] Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

em seu imóvel principal e não em seus imóveis secundários[171], haveria clara violação ao direito à propriedade.

4.3.4. Concorrência

Outra afirmação comum na defesa do enquadramento do negócio firmado por intermédio do *Airbnb* é de que vem representando efetivamente uma concorrência aos meios de hospedagem[172].

Realmente há concorrência entre locação e hospedagem, o que fica evidenciado pelo fato que até mesmo hotéis e pousadas tem anunciado seus cômodos no *Airbnb*, sendo que a presença nos mesmos canais de "venda" sempre será um dos grandes indícios de concorrência.

Entretanto, para o enquadramento jurídico, a concorrência entre locação e hospedagem é irrelevante.

Tratando-se de meios de acomodação de caráter residencial, a locação residencial e a hospedagem sempre serão concorrentes. Mesmo para fins de residência permanente, há concorrência entre a locação e a hospedagem, podendo a pessoa preferir pagar o preço normalmente mais alto da hospedagem para possuir as comodidades que são oferecidas, ao invés de locar um imóvel.

Aqui vale trazer novamente o ensinamento de VINICIUS MARQUES DE CARVALHO de que "existe concorrência entre empresas que não estão na mesma área de regime jurídico" [173].

Assim, a concorrência não pode ser fator para enquadrar qualquer locação por intermédio do *Airbnb* como hospedagem ou querer justificar em tal fato a equiparação tributária e de controle administrativo.

Quanto à questão tributário-administrativa, não sendo este o escopo do estudo, apenas pontua-se brevemente que hospedagem não deve sofrer a mesma tributação e controle administrativo do que a locação, pois possuem naturezas diversas, oferecendo diferentes propostas de acomodação para o mercado. A questão será verificar se o negócio firmado, a

---

171 CHAN, Cheryl, op. cit.
172 KARPAT, Rodrigo, op. cit.
173 REGRAS antigas e excesso de burocracia não devem inviabilizar economia digital, dizem especialistas, op. cit.

depender de certas características, configura locação ou hospedagem, fazendo incidir o respectivo regime jurídico aplicável, o que não impossibilita a criação de exigências administrativas ou tributo específico para a locação para temporada ou a locação com duração ainda menor que 90 dias.

4.4. Características relevantes para o enquadramento jurídico

Como abordado no item 3.3, a hospedagem, apesar de compreender locação em seu objeto complexo, dela diferencia-se porque hospedar é muito mais que um simples locar, em que a obrigação principal é permitir a utilização de uma coisa. Hospedar envolve um fazimento no sentido de acolher e abrigar, coordenado, e não subordinado, à disponibilização do *locus*, o que torna necessária a presença do hospedeiro, que possui deveres no tocante à segurança e proteção dos hóspedes, adequação do ambiente social e custódia indireta dos bens do hóspede, ainda que localizados no interior da acomodação. Tais deveres se traduzem em prestação de serviços como controle de entrada e permanência de pessoas, auxílio em emergências de saúde e segurança, e controle do comportamento dos hóspedes, os quais podem ser associados a serviços complementares para otimizar a acolhida, como os de arrumação, limpeza, alimentação, etc. A presença desses serviços é evidência de que se está em meio de hospedagem.

Na locação, a existência de prestação de serviços pode não a desnaturar, caso possuam relação de subordinação com a locação, sendo que, para haver hospedagem, a prestação de serviço deve estar relacionada e ser suficiente a ponto de se dizer que se está hospedando, e não apenas locando e, adicionalmente, prestando um serviço. Ademais, o hospedar também implica em diferenças na relação possessória que se estabelece. Ainda que na área de uso privativo, à semelhança da locação, o hóspede tenha a posse imediata exclusiva, esta se dá com intercorrências legítimas do hospedeiro para garantir a possibilidade de cumprimento de seus deveres.

Cabe aqui citar trecho em que PONTES DE MIRANDA resume essas diferenças:

> O contrato é misto, combinado, e nêle a unitariedade é essencial. O serviço não é prestação secundária ou de acôrdo adjecto. O locador de cômodo que admite dar o café ao locatário, ou ordenar que lhe lustrem os calçados ou lhe passem a ferro as roupas, não se faz hospedeiro (Konrad Cosack, *Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts*, I, 6.ª ed., 544). O que é preciso é que haja prestação do *locus* e dos serviços

> próprios, de jeito que a posse do cliente seja a de hóspede, e não a de locatário, e nessa posse, portanto, haja as *intercorrências legitimas* do hospedeiro: êle deu a posse imediata ao hóspede, mas tem deveres e em conseqüência direitos que o locador não tem. O hóspede passa a estar em sua casa, como estaria o locatário, sem que deixe de estar em sua casa o hospedeiro. [174]

Assim, as duas principais diferenças são i) a prestação de serviços relevantes coordenados de forma a caracterizar a acolhida e o hospedar; ii) a existência de intercorrências legítimas do hospedeiro na posse do hóspede sobre a posse imediata que o hóspede tem sobre a acomodação.

Tendo resumido o anteriormente abordado, cabe, a partir dos serviços mais comuns de estarem presentes nos negócios firmados pelo *Airbnb*[175], tecer considerações sobre quais deles poderiam indicar a transmutação da locação em hospedagem.

Na abertura do curso "Questões controvertidas de Direito Imobiliário", promovido pela Escola Paulista da Magistratura (EPM), o professor WILLIAM SANTOS FERREIRA bem problematizou o tema, explicando que "a questão é saber se os serviços adicionais oferecidos pelo *Airbnb* (*Wi-Fi*, TV a cabo, cama, mesa e banho e limpeza, principalmente) poderiam classificar esse tipo de locação como contrato atípico", sendo que "O problema de se cair no contrato atípico é que se sai completamente do modelo e da estrutura do Judiciário preparado para operações de desalojamento de imóvel, situação do pagamento e assim por diante" [176].

4.4.1. Internet, TV a cabo e telefone

Primeiramente, cumpre esclarecer que a existência de mobília não configura prestação de serviço e pode estar presente na locação de curta ou longa duração. Inclusive, o art. 48 da Lei do Inquilinato regula a hipótese de locação de imóvel mobiliado:

---

174 PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 319.

175 Como mencionado no item 2.2.3, foi constatado em 2016 que a plataforma dispunha de um leque de 29 opções de comodidades, das quais pode se extrair alguns dos serviços possivelmente oferecidos pelos anfitriões: TV, cozinha, internet, internet sem fio, máquina de lavar, básico (toalhas, lençóis, sabonete e papel higiênico), estacionamento gratuito no local, ar condicionado, ferro elétrico, ideal para famílias e crianças, cabides, TV a cabo, secador de cabelo, espaço pronto para uso de notebook, permitido fumar, interfone, check-in 24 horas, piscina, elevador no prédio, porteiro, secadora, apropriado para eventos, café da manhã, acessível para cadeira de rodas, permitido animais, lareira interna, academia, aquecimento central e jacuzzi (NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHNEN, Matheus Hubbe; FIATES, Gabriela Gonçalves, op. cit., p. 21).

176 EPM inicia o curso 'Questões controvertidas de Direito Imobiliário'. **Comunicação Social do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, São Paulo, 22 ago. 2017. Disponível em <http://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=48486>. Acesso em: 27 mar. 2018.

> Art. 48. 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 fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.
> Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.

A questão se complica sutilmente quando por meio desses itens móveis há prestação de serviço, como é o caso da disponibilização de internet (cabeada ou por *wi-fi*), TV a cabo e telefone.

Entretanto, tais itens possuem claramente uma relação de absoluta subordinação à locação em si, sendo que são presença usual na grande maioria das acomodações de cunho residencial.

Colocar tais serviços como relevantes seria exatamente o mesmo que dizer que há prestação de serviço relevante de luz, energia elétrica, gás, água quente, aclimatação por eventual existência de ar-condicionado ou aquecimento, limpeza por existência de máquina de lavar roupa ou louça, etc.

Ademais, a existência de tais "serviços" não exigem qualquer presença do locador, não possuindo relação com o hospedar, mas ocorrem por meio de bens móveis, sendo muito mais uma complementação do próprio *locus*.

4.4.2. Itens básicos de higiene

O fornecimento de itens básicos de higiene colocados à disposição do locatário como shampoo, sabonete e papel higiênico não configuram prestação de serviço relevante, tendo em vista que é necessária meramente a reposição de tempos em tempos.

Tratam-se de bens de consumo não duráveis, ou seja, que são consumidos imediatamente. Para fornecê-los, à diferença dos bens semiduráveis que são reutilizáveis e precisam ser higienizados, não é necessária a prestação de outro serviço como lavar o bem. A relação se estabelece muito mais em cima dos bens em si (seu valor), do que nos serviços necessários para seu fornecimento.

4.4.3. Roupa de cama e de banho

Aqui a prestação também é de fornecimento de bens, mas toalhas e lençóis são bens de consumo semiduráveis, que exigem ser lavados após o uso.

Se o próprio locatário lava esses itens após utilizá-los, aplica-se o mesmo entendimento do item anterior.

Já se fica à cargo do locador higienizá-los, a questão entra na seara da limpeza, abordada mais abaixo, sendo indício, principalmente quando ocorre *durante* a locação, da existência de hospedagem.

4.4.4. Piscina e jardim

Se o local possui piscina ou outro item imóvel que exija manutenção mais frequente que as demais partes da construção, como um jardim, a feitura dessa manutenção pelo locador não configura serviço relevante ao hospedar, visto que relacionado à conservação do próprio *locus*, sendo absorvido pela locação.

Na locação para temporada de imóvel com piscina, por exemplo, normalmente o locador já paga alguém para fazer a manutenção periódica, o que não deixará de ocorrer durante o período de permanência do locatário.

O serviço pelo locador se dá muita mais no sentido de conservação do próprio patrimônio, e não para prestar um serviço ao locatário.

4.4.5. Entrega de chaves

Uma das comodidades possíveis de ser oferecida, segundo os filtros existentes no *Airbnb*, é o "check-in 24 horas", ou seja, o locatário poder chegar no local fora dos horários comuns ou mesmo sem ter que avisar o locador com muita antecedência ou precisão.

A entrega, ao início da relação, das chaves do cômodo ou imóvel inteiro locado é mera condição viabilizadora da própria locação, para que o locatário possa ingressar no local. Dar relevância a tal circunstância seria o mesmo que ressaltar a tradição na compra e venda de um objeto.

Por outro lado, a característica de estar disponível "24 horas" pressupõe a disponibilidade e presença do locador no local, o que, apesar de por si só não a configurar, é indício de existência de hospedagem.

4.4.6. Portaria e serviços disponibilizados pelo condomínio

Quanto à portaria e outros serviços disponibilizados pelo condomínio, apesar de configurarem prestação de um serviço, não são prestados pelo locador e são inerentes à condição do próprio imóvel, qual seja, de estar localizado em condomínio edilício ou de lotes.

Assim, sua existência não descaracteriza a locação pura.

4.4.7. Limpeza e alimentação

Nesse ponto a relevância do serviço para o hospedar começa a ganhar corpo, tendo em vista que a prestação dos serviços de alimentação, arrumação e limpeza necessita de presença física no local, seja do locador ou pessoa por ele contratada.

Quando a arrumação e limpeza são oferecidas apenas ao final da locação, perdem relevância, sendo que é muito comum que em locação por temporada o locatário pague taxa extra para a limpeza final (ou esta já esteja embutida no preço da locação), normalmente a ser realizada por pessoa da região, conhecida do locador. Essa limpeza é decorrência direta da obrigação do locatário de devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebeu (art. 23, inciso III, da Lei do Inquilinato) e, como se dá ao final, não exige presença do locador *no decorrer* da locação.

Por outro lado, quando a arrumação e limpeza, inclusive da roupa de cama e banho, bem como o fornecimento de alimentação, ocorrem durante a locação, por prestação de serviço do locador, haverá forte indício da existência de mais que uma locação, uma hospedagem, em que o locador/hospedeiro estará presente dando acolhida ao locatário/hóspede.

Nesse sentido, PAULO JORGE SCARTEZZINI GUIMARÃES, se referindo ao art. 23, caput, da Lei nº 11.771/2008[177], sustenta que "haverá contrato de hospedagem mesmo quando o

[177] Lei nº 11.771/2008, Art. 23, *caput*. 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 freqüência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros

serviço for prestado por pessoa física que, informalmente, exerça tal atividade, como, por exemplo, uma pessoa que possui um imóvel no litoral brasileiro e que loca um ou alguns cômodos de sua casa juntamente com outros serviços (limpeza de quarto, fornecimento de café da manhã etc.), para veranistas."[178] Da mesma forma, PONTES DE MIRANDA diz que "se o possuidor da casa dá lugar mobiliado a alguém, onerosamente, e se encarrega da limpeza, das roupas de cama e outros serviços, há contrato de hospedagem"[179].

A relevância de tais serviços para a caracterização de hospedagem fica clara quando se verifica que a Portaria nº 100/2011, que institui o Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass), classifica o meio de hospedagem "Cama e Café" como sendo "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".

Ressalva-se a hipótese em que o locador meramente indica empregado doméstico para o locatário, que paga pela prestação de serviços domésticos diretamente ao empregado. Na hipótese, a relação de prestação de serviço não se estabelece entre o locador e locatário, mas sim entre o locatário e o empregado doméstico, não convertendo a locação em hospedagem.

A alimentação prestada pelo locador, por ser mais complexa (compra dos alimentos, preparação, louça, etc.), por si só, já é indício suficiente para caracterização da hospedagem, sendo que a indicação de possuir tal comodidade no *Airbnb* poderia gerar a aplicação do regime legal da hospedagem.

Já a limpeza isolada, principalmente quando não envolve a lavagem e troca da roupa de cama e banho, pode em muitos casos ser absorvida pela locação, como ilumina PONTES DE MIRANDA:

> Se a complexidade é tal que os elementos estranhos ao tipo não pesam para o tratamento de cada prestação, a mistura é tão pequena porção e a subordinação tão caracterizada que o negócio jurídico complexo mal permitiria dizer-se misto (e.g., locação de quarto mobiliado, com a limpeza): o que se pudesse invocar do outro tipo seria em interpretação reveladora de norma (cf. H. Hoeniger, *Die gemischten Verträge in ihren Grundformen*, 117). Aqui. a teoria da absorção levaria a palma.[180]

serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

[178] GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini, op. cit., p. 12.

[179] PONTES DE MIRANDA, op. cit., t. XLVI, p. 303.

[180] ibidem, t. III, p. 185-186.

Para tais casos mais duvidosos, se torna bem relevante o fato da locação ser de cômodo e do locador residir no mesmo imóvel. Os motivos dessa afirmação serão destrinchados no item a seguir.

De qualquer forma, quando não há elementos claros, é necessário a observação minuciosa das características do caso concreto. Como ensina GLADSTON MAMEDE, os detalhes de uma relação poderão ser determinantes para seu enquadramento jurídico quando se trata de casos semelhados, como a locação e a hospedagem:

> Em fato, no Direito, as situações hipotéticas (ou seja, os modelos definidos legalmente) avizinham-se e limitam. Dependendo, então, dos detalhes do fato concreto que sejam alinhados, o intérprete classificará o fato como correspondente a essa ou aquela norma; para cada tipo de situação, há uma regulamentação específica e são os detalhes que diferenciam situações assemelhadas, como as existentes entre comodato, locação e hospedagem, entre tantas outras possíveis. [181]

4.5. Diferenças entre imóveis inteiros e cômodos

Além da prestação de serviços relevantes para a acolhida, como foi esmiuçado no item anterior, para a caracterização da hospedagem é necessário que o hospedeiro se faça presente para exercer seus deveres e que tenha posse mediata com intercorrências legítimas na posse imediata que o hóspede tem sobre as áreas de uso exclusivo, seja esta área o imóvel inteiro ou parte dele (cômodo).

O que se quer ressaltar é que essa presença e posse diferenciada do hospedeiro é mais fácil de ser atingida quando a locação envolve apenas cômodo, tendo em vista que o hospedeiro poderá se fazer presente ao ocupar outro cômodo, exercendo controle de entrada e permanência de pessoas, auxílio em emergências de saúde e segurança, e administrando o comportamento do hóspede.

Se a locação é do imóvel inteiro é mais difícil configurar-se a hospedagem. Para estar presente, teria que o hospedeiro residir ou trabalhar em imóvel muito próximo ou ir com muita frequência ao local.

À evidência, traz-se novamente a definição de "Cama e Café" pelo mencionado SBClass (Portaria nº 100/2011 do Ministério do Turismo): "hospedagem em residência com no

[181] MAMEDE, Gladston, op. cit., p. 171.

máximo três unidades habitacionais para uso turístico, com serviços de café da manhã e limpeza, na qual o possuidor do estabelecimento resida".

Assim, na grande maioria das vezes, não haverá a configuração de hospedagem em locações de imóveis inteiros, sendo mais fácil que isso ocorra quando a locação é de cômodo no imóvel que o anfitrião reside.

5. CONCLUSÃO

O *Airbnb* é empresa que, inserida no contexto da economia de compartilhamento, fornece plataforma digital para conectar possuidores de imóveis com viajantes que procuram uma acomodação, seja imóvel inteiro ou somente cômodo. Por facilitar a utilização de espaços ociosos e oferecer opções de hospedagem a preços normalmente mais acessíveis, a empresa, desde sua criação em 2008, vem experimentando crescimento vertiginoso, com presença em centenas de milhares de cidades no mundo todo. Os tipos de acomodação, comodidades e serviços oferecidos pelos chamados anfitriões são dos mais diversos, havendo filtros para que o viajante possa selecionar aqueles que mais lhe interessam.

A rápida expansão de plataformas de compartilhamento de imóveis vem causando reações dos *players* tradicionais do mercado de acomodação, destacadamente o setor hoteleiro, que defende a regulamentação administrativa e tributação equivalente da atividade, que não seria mera locação, mas configuraria fornecimento de hospedagem.

Ademais, a difusão do *Airbnb* e similares também vem levantando questões de ocupação urbanística pelo crescimento desordenado do turismo em algumas cidades e o aumento do valor e escassez de aluguéis de longa duração, bem como provocando conflitos no âmbito dos condomínios edilícios, sob a alegação de que a utilização da propriedade por meio da plataforma, pela alta rotatividade, configuraria alteração da destinação residencial e violaria o sossego e segurança dos condôminos.

Diante das questões surgidas, um grande número de jurisdições vem regulamentando a locação por meio do *Airbnb* e similares, havendo soluções como i) limitação desse tipo de aluguel a certas áreas da cidade; ii) fixação de número máximo de dias por ano em que um imóvel pode ser alugado nessa modalidade; iii) exigência que a plataforma forneça os dados dos usuários e dos negócios firmados para controle das autoridades; iv) tributação por meio de pagamento de imposto de turismo, taxa sobre o valor do aluguel ou taxa por noite de acomodação; v) exigência de licenças administrativas; e vi) limitação do número de propriedade de uma só pessoa que podem ser exploradas pelo *Airbnb*.

Quanto à regulamentação, o *Airbnb*, apesar de afirmar que os negócios firmados seriam meramente locações, parece reconhecer a inevitabilidade de ser regulamentado, havendo

certo consenso entre autoridades e partes interessadas acerca da necessidade de regulamentação. O conflito se estabelece em definir em que extensão isso se dará, sendo que as plataformas defendem que a regulamentação não pode ocorrer para preservar mercados estabelecidos e barrar a inovação positiva.

O embate no âmbito brasileiro se dá principalmente no sentido de que a locação de curta duração se adequaria à hipótese da locação por temporada de até 90 dias prevista na Lei do Inquilinato (art. 48), mas tem aspectos de hospedagem por venda de diária, cogitando-se enquadrá-la na Lei Geral do Turismo, na cobrança de ISS, já que haveriam serviços incluídos na relação, e no pagamento de IPTU e água mais caros, por configurarem unidades de natureza comercial. Há Lei Municipais vigentes tratando do tema em Caldas Novas-GO e Ubatuba-SP. No âmbito federal, há quatro projetos de lei tramitando no Congresso Nacional.

Para o enquadramento jurídico dos negócios firmados por intermédio do *Airbnb* e similares é necessário diferenciar a locação da hospedagem.

A hospedagem, apesar de compreender locação em seu objeto complexo, dela diferencia-se porque hospedar é muito mais que um simples locar, em que a obrigação principal é permitir a utilização de uma coisa. Hospedar envolve um fazimento no sentido de acolher e abrigar, coordenado, e não subordinado, à disponibilização do *locus*, o que torna necessária a presença do hospedeiro, que possui deveres no tocante à segurança e proteção dos hóspedes, adequação do ambiente social e custódia indireta dos bens do hóspede, ainda que localizados no interior da acomodação. Tais deveres se traduzem em prestação de serviços como controle de entrada e permanência de pessoas, auxílio em emergências de saúde e segurança, e controle do comportamento dos hóspedes, os quais podem ser associados a serviços complementares para otimizar a acolhida, como os de arrumação, limpeza, alimentação, etc. A presença desses serviços é evidência de que se está em meio de hospedagem.

Na locação, a existência de prestação de serviços pode não a desnaturar, caso possuam relação de subordinação com a locação, sendo que, para haver hospedagem, a prestação de serviço deve estar relacionada e ser suficiente a ponto de se dizer que se está hospedando, e não apenas locando e, adicionalmente, prestando um serviço.

Ademais, o hospedar também implica em diferenças na relação possessória que se estabelece. Ainda que na área de uso privativo, à semelhança da locação, o hóspede tenha a

posse imediata exclusiva, esta se dá com intercorrências legítimas do hospedeiro para garantir a possibilidade de cumprimento de seus deveres.

Feita a diferenciação entre hospedagem e locação, para o enquadramento jurídico das locações de curta duração intermediadas por plataformas digitais, primeiramente concluiu-se que, apesar do *Airbnb* ser um modelo inovador em si mesmo (no tocante à intermediação e facilitação), os negócios que são firmados pelo intermédio do *Airbnb* , limítrofes entre locação e hospedagem, já estavam presentes na realidade jurídica. A plataforma apenas foi responsável pela difusão de tipos de negócios já existentes.

Não tendo sido criado novo modelo jurídico de negócio, o fato deste ser firmado por meio do *Airbnb* ou outra plataforma de intermediação de locações e hospedagens é irrelevante para o seu enquadramento jurídico, sendo altamente equivocado enquadrar juridicamente ou diferenciar o regime jurídico aplicável ao negócio apenas por ter sido firmado ou não por intermédio de plataforma digital.

O enquadramento jurídico deve ocorrer segundo as características internas do negócio firmado. Dentre as características relevantes para o enquadramento *não* estão i) a curta duração e alta frequência; ii) envolver apenas cômodo; iii) a presença de mercancia e profissionalismo; ou iv) fazer concorrência a meios de hospedagem.

Os fatores relevantes para o enquadramento jurídico são as próprias características que diferenciam a hospedagem da locação, que podem ser resumidas na i) prestação de serviços relevantes coordenados de forma a caracterizar a acolhida e o hospedar; e ii) existência de intercorrências legítimas do hospedeiro na posse do hóspede sobre a posse imediata que o hóspede tem sobre a acomodação.

Partindo dos filtros de busca existentes no *Airbnb*, indicadores de serviços e comodidades presentes nas acomodações, para a configuração de hospedagem é irrelevante i) o fornecimento de acesso a internet, TV a cabo ou telefone, pois possuem relação de absoluta subordinação à locação em si, integrando o *locus* da vida moderna, e não exigindo a presença do locador ou preposto para a prestação; ii) o fornecimento de itens básicos de higiene, pois sobressai nesse fornecimento o próprio bem não durável, e não a prestação de serviço; iii) a manutenção de partes do imóvel que exijam maior frequência como piscina e jardim, pois o serviço se dá no sentido de conservação do próprio patrimônio do locador; iv) a entrega das chaves, por ser mera viabilização da locação; v) a existência de serviços disponibilizados pelo

condomínio, visto que não são prestados pelo locador e são inerentes à condição do próprio imóvel, qual seja, de estar localizado em condomínio edilício ou de lotes; vi) a limpeza da acomodação ao final da locação, por não permear a relação *durante* a locação e decorrer da obrigação do locatário de devolver o imóvel nas mesmas condições em que recebeu (art. 23, inciso III, da Lei do Inquilinato); vii) contratação de empregado doméstico pelo locatário, por indicação do locador, para a prestação de serviços, uma vez que a relação de prestação de serviço não se estabelece entre o locador e locatário.

É indício de existência de hospedagem a possibilidade de entrega das chaves a qualquer momento (filtro classificado como "check-in 24 horas"), pois pressupõe a disponibilidade e presença constante do locador ou preposto no local.

São relevantes para a conversão da locação em hospedagem a existência de serviço de arrumação e limpeza, inclusive troca de roupa de cama e banho, durante a locação, bem como o fornecimento de alimentação, visto que exigem presença física no local, seja do locador ou pessoa por ele contratada, e são relevantes para otimizar a acolhida. A existência de fornecimento de alimentação é fator que, mesmo isolado, é indício praticamente certo da existência de hospedagem, pois é prestação de serviço complexa (compra dos alimentos, preparação, louça, etc.).

Tendo em vista que, para a caracterização da hospedagem, é necessário que o hospedeiro se faça presente para exercer seus deveres, na grande maioria das vezes, não haverá a configuração de hospedagem em locações de imóveis inteiros, sendo mais fácil que isso ocorra quando a locação é de cômodo, na qual o hospedeiro poderá se fazer presente ao ocupar outro cômodo, exercendo controle de entrada e permanência de pessoas, auxílio em emergências de saúde e segurança, e administrando o comportamento dos hóspedes.

6. BIBLIOGRAFIA

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1999.

AIRBNB. **Como funciona quando o Airbnb solicita um documento de identificação?**. Disponível em < https://www.airbnb.com.br/help/article/1237/how-does-it-work-when-airbnb-asks-for-an-id#when>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Como você quer definir seu preço?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/choose-pricing-mode>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O Airbnb executa verificações de antecedentes de seus membros?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1308/does-airbnb-perform-background-checks-on-members>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que é o Day Pass do WeWork?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/2055/what-s-the-wework-day-pass>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que é o Seguro de Proteção ao Anfitrião?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/937/what-is-host-protection-insurance>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que é um Guia da Casa?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1255/what-is-a-house-manual>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que é um Guia?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/249/what-s-a-guidebook>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que o Airbnb está fazendo para ajudar os anfitriões a tornar suas casas mais seguras para os hóspedes?**. Disponível em

<https://www.airbnb.com.br/help/article/514/what-is-airbnb-doing-to-help-hosts-make-their-homes-safer-for-guests>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que são as Taxas de Serviço do Airbnb?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/what-are-airbnb-service-fees>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **O que você precisa saber antes de adotar a Reserva Instantânea**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/miss-out-on-these-benefits>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Posso usar um serviço de gerenciamento do anfitrião?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/970/can-i-use-a-host-management-service>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Quais tipos de acomodações aparecem com o filtro "Para trabalho"?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/1185/what-type-of-listings-appear-under-the--for-work--filter>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Responsible hosting in the United Kingdom**. Disponível em <https://www.airbnb.co.uk/help/article/1379/responsible-hosting-in-the-united-kingdom>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Revise os requisitos dos hóspedes do Airbnb**. Disponível em < https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/guest-requirements>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Seguro de Proteção ao Anfitrião**: conte conosco em caso de acidente. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/host-protection-insurance>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Sou um anfitrião. Quais seriam algumas dicas para uma experiência mais segura?**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/help/article/231/i-m-a-host--what-are-some-safety-tips-i-can-follow>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Suas leis e impostos locais**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/local-laws>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Termos e Condições de Garantia ao Anfitrião**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/terms/host_guarantee>. Acesso em: 08 mar. 2018.

_____. **Veja aqui como os hóspedes farão uma reserva com você**. Disponível em <https://www.airbnb.com.br/become-a-host/23679092/review-how-guests-book>. Acesso em: 08 mar. 2018.

ALVIM, Agostinho. **Aspectos da locação predial**. 2. ed. Rio de Janeiro – São Paulo: Jurídica e Universitária, 1966.

ANDRADE, Artur Luiz. Airbnb será regulamentado no País; dúvida é como. **Panrotas**, 18 abr. 2017. Disponível em <http://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/politica/2017/04/airbnb-sera-regulamentado-no-pais-duvida-e-como_145921.html?leiaTambem>. Acesso em: 8 mar. 2018.

AZEVEDO**,** Álvaro Villaça. **Teoria geral dos contratos típicos e atípicos**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2009.

BARRACCO, Roberto de Palma. **Locação por temporada e o efeito AirBnB**. 25 fev. 2015. Disponível em: <https://onsl.jusbrasil.com.br/artigos/308532311/locacao-por-temporada-e-o-efeito-airbnb>. Acesso em 8 mar. 2018

BARROS, Francisco Carlos Rocha de. **Comentários à Lei do Inquilinato**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991, doutrina e jurisprudência do STJ, TACSP, TAMG, TACRJ e TARS, artigo por artigo. São Paulo: Saraiva, 1995.

BITTAR, Carlos Alberto. **Contratos comerciais**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2008.

_____. Da locação multifamiliar. In BITTAR, Carlos Alberto (coord.). **A lei do inquilinato anotada e comentada**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992.

_____. Da locação por temporada. In: BITTAR, Carlos Alberto (coord.). **A lei do inquilinato anotada e comentada**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992.

BOTSMAN, Rachel. The Sharing Economy Lacks a Shared Definition. In **Co-Exist Magazine**, 21 nov. 2013. Disponível em <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>. Acesso em: 07 mar. 2018.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 6.431, 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. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2116195>. Acesso em: 8 mar. 2018.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 7.616, de 2017. Dispõe sobre a Criação de Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para custeio de atividades relacionadas ao fomento, incentivo e desenvolvimento da ciência e tecnologia e dá outras providências. Disponível em < http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2136690>. Acesso em: 8 mar. 2018.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Projeto de Lei nº 7.852, de 2017. Institui a Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico para o Desenvolvimento das Tecnologias da Informação e Comunicação - Cide-TIC destinada a financiar projetos estratégicos de pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologias da informação e comunicação. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2141266>. Acesso em: 8 mar. 2018.

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 748, 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. Disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>. Acesso em: 8 mar. 2018.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 457.499/DF, Relator Ministro Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 06/12/2005, DJ 13/02/2006, p. 662.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 952.159/SP, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 16/09/2008, DJe 29/10/2008.

CALDAS NOVAS, GO. Lei Complementar 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. Disponível

em <.https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2017/12/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 8 mar. 2018.

CARNEIRO, Waldir de Arrruda Miranda. **Anotações à lei do inquilinato**: lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991. São Paulo: RT, 2000.

CHAN, Cheryl. Vancouver approves regulations around short-term rentals including Airbnb. **Vancouver Sun**, Vancouver, 14 nov. 2017. Disponível em <http://vancouversun.com/news/local-news/vancouver-approves-regulations-around-short-term-rentals-including-airbnb>. Acesso em: 8 mar. 2018.

CITY accuses landlord of running illegal Airbnb hotel out of rent-stabilized building. **The Real Deal**, Nova Iorque, 23 jan. 2018. Disponível em <https://therealdeal.com/2018/01/23/city-accuses-landlord-of-running-illegal-airbnb-hotel-out-of-rent-stabilized-building/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

COSTA, Machado da. Caldas Novas é primeira cidade no País a taxar o Airbnb. **Isto É Dinheiro**, 20 dez. 2017. Disponível em < https://www.istoedinheiro.com.br/caldas-novas-e-primeira-cidade-no-pais-taxar-o-airbnb/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

COUTINHO, Diogo R. Prefácio. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017.

DATAFOLHA mostra apoio ao Airbnb. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em <http://estudio.folha.uol.com.br/airbnb/2017/04/1876017-86-dos-brasileiros-sao-a-favor-do-compartilhamento-de-lares-com-viajantes-pela-internet.shtml>. Acesso em: 8 mar. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**: Lei n. 8.245, de 18-10-1991. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

EPM inicia o curso ‘Questões controvertidas de Direito Imobiliário’. **Comunicação Social do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**, São Paulo, 22 ago. 2017. Disponível em <http://www.tjsp.jus.br/Noticias/Noticia?codigoNoticia=48486>. Acesso em: 27 mar. 2018.

ESTEVES, Luiz Alberto. **O Mercado de Transporte Individual de Passageiros**: Regulação, Externalidades e Equilíbrio Urbano. Departamento de Estudos Econômicos – DEE/CADE, Brasília, 2015. Disponível em <http://www.cade.gov.br/acesso-a-informacao/publicacoes-institucionais/dee-publicacoes-anexos/o-mercado-de-transporte-individual-de-passageiros.pdf >. Acesso em: 8 mar. 2018.

FAST COMPANY. **Most Innovative Companies 2014**. Disponível em <https://www.fastcompany.com/most-innovative-companies/2014>. Acesso em: 08 mar. 2018.

FERNANDES, Victor. Airbnb ampliará experiências para 200 cidades dos EUA. **Panrotas**, 31 jan. 2018. Disponível em <http://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/servicos/2018/01/airbnb-ampliara-experiencias-para-200-cidades-dos-eua_152989.html?pesquisa>. Acesso em: 8 mar. 2018.

FERREIRA, William Santos. Procedimentos na lei do inquilinato: ação revisional e renovatória de aluguel. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DIDIER JÚNIOR, Fredie (coord.) **Procedimentos especiais cíveis - legislação extravagante**. São Paulo: Saraiva, 2003.

FRANCE to end 'law of the jungle' by cracking down on undeclared Airbnb listings. **The Local**, 1 mar. 2018. Disponível em <https://www.thelocal.fr/20180301/france-to-end-the-law-of-the-jungle-by-cracking-down-on-undeclared-airbnb-listings>. Acesso em: 8 mar. 2018.

FURTADO, Jorge Henrique da Cruz Pinto. **Manual do arrendamento urbano**. 3. ed. Coimbra: Almedina, 2001.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. **Tratado de direito civil: em comentário ao Código Civil português**. Coimbra: Coimbra Editora, 1933, v. 7.

GRAU, Eros Roberto. Contrato de hospedagem – serviços turísticos e contratos de 'apart-hotel' – regulamentação de atividade de empresas turísticas. In: **Revista dos Tribunais**, n. 546, ano 70, abril 1981. São Paulo: RT.

GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Dos contratos de hospedagem, de transporte de passageiros e de turismo**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

HERE'S How Airbnb Would Like to Be Regulated. **Fortune**, 8 dez. 2016. Disponível em <http://fortune.com/2016/12/08/airbnb-government-regulations-policy-suggestions/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

KARPAT, Rodrigo. **A legalidade da locação por diária/hospedagem nos condomínios residenciais**. 16 ago. 2016. Disponível em: <http://www.karpat.adv.br/legalidade-da-locacao-por-diariahospedagem-nos-condominios-residenciais/>. Acesso em 8 mar. 2018.

KING, Danny. Airbnb-branded apartment complex fuels opposition from hotel industry. **Travel Weekly**, 31 dez. 2017. Disponível em <http://www.travelweekly.com/Travel-News/Hotel-News/Airbnb-branded-apartment-complex-fuels-opposition-from-hotel-industry>. Acesso em: 8 mar. 2018.

KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio edilício: aspectos jurídicos relevantes**. São Paulo: Malheiros, 2015.

MACHADO, Mauro Decoussau; MENEGUETTI, Pamela Gabrielle. A responsabilidade civil dos intermediários na economia do compartilhamento. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017.

MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira**: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas, situações estranhas e as soluções previstas no direito. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

MARCATO, Antonio Carlos. **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. OLIVEIRA, Juarez de (coord.). São Paulo, Saraiva, 1992.

MARINO, Francisco Paulo de Crescenzo. **Contratos coligados no direito brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUES, Alexandre Augusto Ferreira Macedo. **Parecer sobre locação atípica de unidades condominiais em condomínios edilícios exclusivamente residenciais no padrão "AirBnB"**. Comissão Especial de Direito Condominial da OAB/SP.

MURBACK, Bruna. Em Miami, Airbnb terá de pagar impostos. **Parotas**, 6 abr. 2017. Disponível em <http://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/mercado/2017/04/em-miami-airbnb-tera-de-pagar-impostos-saiba_145666.html?leiaTambem>. Acesso em: 8 mar. 2018.

NERIS, Felipe; MARTINS, Marco Aurélio; HOLANDA, Marianna; AZEVEDO, Rodrigo. Regras só serão definidas após os Jogos. **O Estado de São Paulo**, São Paulo. Disponível em <http://infograficos.estadao.com.br/focas-ubereconomia/hotelaria-2.php>. Acesso em: 8 mar. 2018.

NOGUEIRA, Bruno Cardoso; KUHNEN, Matheus Hubbe; FIATES, Gabriela Gonçalves. **Inovação em serviços de hospedagem: uma análise do caso AIRBNB**. Trabalho de Conclusão Curso (Especialização em Ciências da Administração)-Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2016.

OCUPAÇÃO hoteleira segue em alta. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em <http://folha.com/no1876023>. Acesso em: 08 mar. 2018.

PAULA, Pedro C. B. de; ZANATTA, Rafael A. F. **Quando a nuvem desce ao chão: repensando a regulação dos serviços peer-to-peer**. Diálogos NDIS. São Paulo: Núcleo de Direito, Internet e Sociedade da Universidade de São Paulo, 2014.

PELLEGRINI, Ana; ANDRADE, Gabriela Rodrigues de. Mobilidade urbana e compartilhamento de veículos. In: ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Princípios da locação predial e a nova lei do inquilinato. In BITTAR, Carlos Alberto (coord.). **A lei do inquilinato anotada e comentada**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1992.

PINTO, Paulo J. da Silva. Dos Contratos atipicos. In: **Revista Forense**, v. 40, n. 95, jul./set. 1943. Rio de Janeiro: Forense.

PONTES DE MIRANDA. **Tratado de direito privado**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972, t. XLVI.

_____. **Tratado de direito privado**. 4. ed. São Paulo: RT, 1974, t. III.

PRADO, Marcos Lopes. **Lei do inquilinato comentada artigo por artigo**: visão atual na doutrina e jurisprudência. SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antonio; PERES, Tatiana Bonatti (coord.). 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PREFEITURA cria regras para quem aluga a própria casa para temporada. **Informar Ubatuba**, Ubatuba, 15 dez. 2017. Disponível em < http://informarubatuba.com.br/prefeitura-ubatuba-regras-aluguel-casa-temporada/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

REGRAS antigas e excesso de burocracia não devem inviabilizar economia digital, dizem especialistas. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 17 abr. 2017. Disponível em <http://estudio.folha.uol.com.br/airbnb/2017/04/1876011-regras-antigas-e-excesso-de-burocracia-nao-devem-inviabilizar-economia-digital-dizem-especialistas.shtml>. Acesso em: 8 mar. 2018.

RIBAS, Raphaela. Começa a regulamentação de aluguéis de curta duração no Brasil. **O Globo**, Rio de Janeiro, 22 jan. 2018. Disponível em < https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/comeca-regulamentacao-de-alugueis-de-curta-duracao-no-brasil-22312806>. Acesso em: 8 mar. 2018.

RIO DE JANEIRO (Estado). Tribunal de Alçada Cível. Apelação nº 66.232, 5ª Câmara, Relator Des. Antonio Montenegro, julgamento em 26.02.88.

SALOMÃO, Karin. Airbnb movimenta 3 vezes mais a economia no Brasil que hotéis. **Exame**, 26 out. 2017. Disponível em <https://exame.abril.com.br/negocios/airbnb-movimenta-3-vezes-mais-a-economia-no-brasil-que-hoteis/>. Acesso em: 08 mar. 2018.

SANTOS, Raiza O.. Airbnb desperta polêmica no setor hoteleiro. **Revista Hotéis**, 5 out. 2015. Disponível em <http://www.revistahoteis.com.br/airbnb-desperta-polemica-no-setor-hoteleiro/>. Acesso em: 8 mar. 2018.

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

SLAIBI FILHO, Nagib. **Comentários à nova lei do inquilinato**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **Da locação do imóvel urbano: direito e processo**. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

TOMASETTI JÚNIOR, Alcides. **Comentários à lei de locação de imóveis urbanos**: Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991. OLIVEIRA, Juarez de (coord.). São Paulo: Saraiva, 1992.

UBATUBA, SP. Projeto de Lei Municipal nº 112/2017. Estabelece a regulamentação das hospedagens cama & café e residenciais por temporada no Município de Ubatuba. Disponível em <http://informarubatuba.com.br/wp-content/uploads/2017/12/Projeto-de-Lei-n%C2%BA-112-de-2017.pdf>. Acesso em: 8 mar. 2018.

UNIÃO de cidades europeias contra Airbnb é mais do que justificada. **El País**, 29 jan. 2018. Disponível em <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/29/opinion/1517253295_675543.html>. Acesso em: 8 mar. 2018.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. **Contratos atípicos**. Coimbra: Livraria Almedina, 1995.

ZANATTA, Rafael A. F.. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. In ZANATTA, Rafael A. F.; PAULA, Pedro C. B. de; KIRA, Beatriz (coord.). **Economias do compartilhamento e o direito**. Curitiba: Juruá, 2017.