

23. IMPACTOS DA ECONOMIA COMPARTILHADA NO SETOR DE TURISMO: ANÁLISE DA PLATAFORMA AIRBNB

SHARING ECONOMY IN TOURISM: ANALYZING THE PEER PLATFORM MARKET AIRBNB

Fabício de Souza Oliveira
Julia Nayra Mendes
Rafaela Mendonça Costa Simões

Resumo

O presente artigo tem como foco compreender os impactos resultantes do crescente modelo atual de economia: o consumo colaborativo. Para tal, faz-se um recorte específico desses impactos dentro do setor de turismo, que é representado nesse artigo pela plataforma Airbnb, e dentro do âmbito do Direito. Ademais, utiliza-se da metodologia qualitativa de pesquisa, apresentando estudo de caso de uma plataforma online e revisão bibliográfica sobre o tema. Pode-se afirmar que a análise desse tema é instrumento essencial para o entendimento de disputas judiciais e lacunas dentro do ordenamento brasileiro e de ordenamentos estrangeiros.

Palavras-chave: economia compartilhada; regulação; *Airbnb*.

Abstract

The present article focuses on understanding the impacts resulting from the current growing model of economy: collaborative consumption. To do so, a specific cut of these impacts is made within the tourism sector, which is represented in this article by Airbnb, in the scope of Law. In addition, it uses a qualitative research method, presenting a case study of an online platform and literature review about this subject. It can be affirmed that the analysis of this topic is an essential instrument for the understanding of judicial disputes and loopholes in Brazilian and foreign legal systems.

Keywords: *sharing economy; regulation; Airbnb.*

1. Introdução

A economia compartilhada surgiu como resultado de vários avanços tecnológicos e sociais realizados mundialmente. Percebe-se, entretanto, grande dificuldade do setor jurídico em regularizar esse novo modelo de economia, o que gera conflitos e debates relevantes, que serão apresentados no decorrer do presente artigo.

Para o estudo de tais questões utiliza-se da relação feita por Amanda Flávio de Oliveira (2017) entre os avanços tecnológicos, a mudança da definição de sujeitos dentro de uma relação econômica e a transformação das noções jurídicas tradicionais. Analisa-se, também, o relatório sobre a proteção dos consumidores nas plataformas de mercado peer, desenvolvido por Natali Helberger (2016) e aprovado pelo Comitê de Política da Economia Digital. Como forma de verificar a realidade prática do assunto, faz-se, ainda, um estudo de caso específico a respeito da plataforma Airbnb, através de pesquisas jurisprudenciais, legislativas e revisão bibliográfica.

Ao final, sustenta-se a necessidade de modificações legais a fim de contemplar a nova realidade fática existente com a ascensão desse tipo de serviço. Atenta-se, contudo, para importância da criação de normas compatíveis com esse modelo econômico e suas

peculiaridades.

2. A economia compartilhada

De acordo com definição apresentada por Natali (2016, p.7), em relatório aprovado pelo Comitê de Política da Economia Digital e preparado para publicação pela Secretaria da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico:

The phrase "peer platform markets" is used to describe a wide range of new and emerging production and consumption models that involve the commercial exchange of goods and services between peers through Internet platform (...) More recent examples involve the rental of short-term accommodation and transportation or mobility services. When talking about peer platform markets it is important to realise that there is no single marketplace, but rather thousands of different, decentralised markets, with large variations and different dimensions.¹

Ademais, segundo o assegurado pelo SEBRAE (2017, p. 6 e 7) em cartilha publicada em Curitiba, as iniciativas da economia compartilhada têm como objetivo: 1) desenvolver novas formas de economia; 2) aumentar a qualidade de vida das pessoas e 3) melhorar a economia local.

Apesar dessa forma de consumo não ser uma prática originalmente contemporânea, observa-se atualmente uma maximização de seu uso em função de avanços tecnológicos que facilitam a troca de informações e aproximam consumidores e fornecedores nas redes sociais

Com relação à alta adesão dos consumidores nesse novo estilo de consumo, diversos benefícios podem ser identificados como justificativa e, ao decorrer desse artigo, será feita uma maior análise sobre eles. De forma simplificada, Botsman e Rogers (2010), em livro traduzido por Sardenberg (2011), sustentam a ideia de que o consumo colaborativo garante às pessoas uma economia de dinheiro, espaço e tempo, além de favorecer a criação de laços afetivos e, conseqüentemente, propiciar o surgimento de cidadãos mais ativos.

É importante ressaltar que além dos benefícios para os consumidores e fornecedores, muito é enfatizado acerca dos benefícios ambientais desse novo sistema de economia. Ao valorizar práticas de uso compartilhado, o consumo colaborativo vai de encontro a práticas de hiperconsumo, que são responsáveis pelos enormes danos ambientais atualmente discutidos e, assim, se tornam componentes da lógica atual de busca por uma maior sustentabilidade e diminuição do consumo exacerbado.

2.1. O Direito frente à economia compartilhada

Em oposição aos benefícios decorrentes do novo modelo econômico, especialistas atestam para as discussões que envolvem as plataformas de mercado, especialmente no que tange às lacunas legais sobre a aplicação da responsabilidade no caso de concretização de atividades contrárias ao ordenamento normativo. Nesse contexto, Oliveira (2017) reafirma a influência dos avanços tecnológicos e suas conseqüências jurídicas:

¹ Tradução livre: A expressão ‘‘mercados de plataformas *peer* (‘‘pares)’’ é usada para descrever uma ampla gama de modelos de produção e consumo novos e emergentes que envolvem a troca comercial de bens e serviços entre pares através da plataforma da Internet (...) Exemplos mais recentes envolvem o aluguel de curto prazo e serviços de transporte ou mobilidade. Quando se fala em mercados de plataformas *peer* (‘‘pares’’), é importante perceber que não existe um mercado único, mas sim milhares de mercados diferentes, descentralizados, com grandes variações e dimensões diferentes.

A popularização de dispositivos como os smartphones e os tablets; o desenvolvimento expressivo dos métodos de localização e determinação geográfica; o acesso crescente da população à internet; o desenvolvimento de aplicativos e o surgimento de inúmeras startups nacionais ou transnacionais vocacionadas para o mundo digital são identificados como alguns dos fenômenos responsáveis por gerar e alimentar um modelo de negócio que subverte noções jurídicas tradicionais, especialmente no que concerne aos sujeitos de direito envolvidos.

Dentre os empecilhos a uma regulação efetiva, Oliveira (2017) cita a complexidade de identificação dos sujeitos dessa nova relação. A substituição do tradicional modelo de consumidor e fornecedor, em face de um modelo que inclui uma empresa criadora de uma plataforma responsável por conectar os sujeitos com interesses convergentes, interfere significativamente no tema da responsabilidade. Se antes o sistema jurídico, em caso de dano ou má-fé, agia estritamente com relação ao fornecedor, a existência de uma relação econômica envolvendo três sujeitos atenta para a dupla possibilidade de responsabilização: a do fornecedor dos serviços e a da própria plataforma.

Além disso, entender a morosidade do processo jurídico brasileiro faz-se de suma importância na compreensão das dificuldades legais encontradas frente ao consumo colaborativo. Avanços jurídicos e modificações legais se submetem a procedimentos complexos e com longa duração, contrariamente aos avanços tecnológicos, que estão constantemente em desenvolvimento e em rápida mutação. Por isso, aplicar normas jurídicas criadas para o modelo de economia tradicional em casos da economia compartilhada de fato é insuficiente. Assim, Silva, Paiva e Diniz (2017) atestam para o paradoxo dos reguladores entre incentivar a inovação e garantir a proteção dos consumidores.

Pode-se dizer que hoje o maior desafio frente à adaptação do modelo peer-to-peer diz respeito à regulação dessas atividades, o que reflete substancialmente no desenvolvimento de diversos debates judiciais que serão aqui discutidos.

3. Airbnb

3.1 História e considerações iniciais

[Airbnb](#) (Airbed and breakfast – airbed significando “cama de ar”, e breakfast, “café da manhã”) é um [famoso serviço online de aluguel de quartos e imóveis](#) fundado em agosto de 2008 por Nathan Blecharczyk, Brian Chesky e Joe Gebbia, em São Francisco, Califórnia.

De acordo com Pereira (2017), pode-se dizer que o modelo de negócio desse serviço se enquadra na modalidade “Plataforma Multilateral”, pois é criada uma conexão entre os turistas (consumidores), que buscam o aluguel de um espaço por um curto período de tempo, e os proprietários de locais para hospedagem (fornecedores/”hosts”/”anfitriões”), que disponibilizam quartos, apartamentos ou casas. Assim, a empresa é apenas uma intermediária que facilita a conexão com um site reconhecidamente confiável. O Airbnb é de fato um grande exemplo da modificação que o avanço da economia compartilhada tem feito no setor do Turismo, especialmente no que se refere à hospitalidade, pois auxilia os consumidores no planejamento de viagens e os fornecedores na oferta de seus produtos.

É importante ressaltar que, apesar de a precificação ser de responsabilidade do anfitrião, o Airbnb apresenta um algoritmo que ajuda nesse processo, e o lucro da empresa está atrelado ao pagamento de uma taxa de reserva de normalmente 3% para o anfitrião e de 0% a 20% para o hóspede, segundo o próprio site da plataforma. Hoje, ainda segundo informações retiradas do website, mais de 191 países contam com acomodações do Airbnb, sendo 81 mil cidades com casas anunciadas ao redor do mundo.

Com relação aos motivos atrelados à escolha dos viajantes pela plataforma Airbnb em detrimento dos tradicionais serviços hoteleiros, pode-se citar, inicialmente, a criação de relações pessoais mais sólidas. Ao optar por esse tipo de serviço, o consumidor é beneficiado pela possibilidade de receber atendimentos personalizados de seu anfitrião e de criar com ele uma relação de maior proximidade, já que se tem um maior espaço para troca de experiência e valores. Segundo Costa (2017):

O hóspede troca a impessoalidade, padronização e alguns serviços de um hotel (...) quem opta pelo Airbnb está aderindo a um modo de estar no mundo, perpassado, talvez, por uma forma de relação com o outro menos instrumental. Enquanto em um hotel parece que se lida com “funções” (camareira, recepcionista), na experiência do Airbnb talvez seja com “sujeitos”, que podem até desempenhar as funções de um hotel, mas que não se resumem a ela e escapam da padronização.

Outro ponto crucial que interfere na escolha por esse tipo de hospedagem é o aproveitamento de uma maior inserção cultural, garantindo uma melhor qualidade nas experiências. Em um estudo sobre as plataformas de mercado peer Natali (2016, p.12) afirmou:

Aside from financial reasons, consumers may engage in transactions on peer platform markets to obtain better quality goods or services or a better consumer experience. There may be benefits associated with the way consumers experience the overall service, for example, the different look-and-feel (living in a real home like a local instead of staying at a hotel) (...) or the local proximity (food service from a neighbour instead of having to walk or drive to a restaurant).²

De fato, no que tange às acomodações disponíveis no site Airbnb existe uma maior possibilidade de escolha de locais e bairros para hospedagem. Enquanto os serviços de hotelarias tradicionais ofertam acomodações em bairros tipicamente turísticos, a plataforma aqui estudada oferece ao consumidor alternativas que garantem uma maior inserção cultural do viajante, que pode optar por se hospedar em bairros frequentados por residentes locais. Ao escolher permanecer em bairros menos turísticos, aumenta-se a chance de adquirir conhecimentos reais sobre a cultura escolhida, tanto com relação ao ambiente de acomodação quanto no que diz respeito às preferências gastronômicas, já que o indivíduo passa a ter mais contato com pequenos restaurantes e padarias locais.

Ainda sobre o benefício da realocação dos consumidores em seus destinos, Souza e Lemos (2016) atestam a respeito das consequências sob a perspectiva das cidades que contam com iniciativas da economia de compartilhamento na área do turismo. Para eles:

Essa diversificação na alocação de turistas pode transformar o modo pelo qual as cidades se planejam para receber visitantes, ao mesmo tempo em que oferece para o viajante a possibilidade de experimentar uma cidade a partir do ponto de vista um pouco mais aproximado daquele que ali reside. Não é desprezível o potencial desse componente para transformar a forma pela qual as cidades se organizam para exibir seus potenciais turísticos e o modo pelo

² Tradução livre: Além de razões financeiras, os consumidores podem se envolver em transações nos mercados de plataformas peer para obter produtos ou serviços de melhor qualidade ou uma melhor experiência. Pode haver benefícios associados à forma como os consumidores experimentam o serviço como um todo, por exemplo, a aparência diferente (morar em uma casa real como um local em vez de ficar em um hotel) (...) ou a proximidade local (serviço de alimentação de um vizinho em vez de andar ou dirigir até um restaurante).

qual se viaja.

Por fim, o mecanismo de construção da confiança pautado no sistema de avaliações presente no site Airbnb, que inclui classificações de estrelas para pontuar aspectos como limpeza, localização e comunicação, também pode ser analisado como um fator contribuinte do sucesso da plataforma. Apesar de a contratação dos serviços ser feita online e de o consumidor só ter acesso ao produto que deseja adquirir por meio de imagens virtuais, as avaliações presentes no website geram uma maior credibilidade para o produto ofertado. Na perspectiva de Souza e Lemos (2016) sobre sites e aplicativos que constroem a reputação por sistema de avaliação, o fato de avaliações de usuários anteriores serem exibidas induz o aumento da confiança com relação não apenas a quem presta a atividade, mas também com relação à plataforma como um todo.

3.2. A discussão em torno da natureza jurídica da plataforma

Uma vez que a regulação de plataformas de economia compartilhada se encontra tão fragilizada, é natural que essa matéria seja objeto de inúmeros casos de desavenças e desentendimentos. Atualmente, o principal ponto de controvérsia envolvendo o setor de turismo na economia compartilhada está na identificação da natureza jurídica desse tipo de plataforma. Como a regulação ainda é escassa, muito se questiona a respeito de ser esta uma relação de hospedagem ou de locação - e grandes conflitos surgem em torno do tema.

Faz-se mister a identificação da natureza jurídica do serviço, uma vez que as diferentes relações são reguladas de maneiras distintas: tratando-se de hospedagem, dá-se à residência um viés comercial, e o serviço passa a se submeter à Lei nº 11.771/08, que regula a Política Nacional de Turismo; caso, porém, a relação seja considerada como de locação, será amparada pela Lei nº 8.245/91, a Lei de Locações, com tratamento consideravelmente distinto.

Ao considerar a hipótese de se caracterizar como serviço de hospedagem, deve-se levar em consideração o artigo 23 da Lei do Turismo, cujo teor demonstra que esse tipo de estabelecimento ou empreendimento possui como requisito a caracterização de oferta múltipla de prestações de serviços ao consumidor. Ademais, o artigo 24 da referida lei exige que os meios de hospedagem possuam licença de funcionamento e, em alguns casos, licença edilícia de construção ou certificado de conclusão de construção, além de vários outros documentos.

É com base nessa hipótese que muitos afirmam ser ilegal o compartilhamento de imóveis em prédios residenciais e condomínios através do Airbnb, preocupando-se com garantir a efetiva manutenção de seu caráter reservado e privativo. Segundo essa corrente, além da licença, aquele que pretende ofertar o serviço deveria verificar se há previsão de prestação de serviços hoteleiros na Convenção do respectivo condomínio. Para eles, não há que se falar em enquadramento na Lei de Locações, uma vez que a finalidade desta seria regular relações residenciais, não de curtos períodos - o serviço prestado pelo Airbnb estaria visando o lucro e o mercado, sendo, portanto, atípico.

Por outro lado, os que defendem a legalidade da utilização do AirBnb afirmam que, na plataforma, o anfitrião apenas compartilha o que possui com seu hóspede, não havendo, portanto, prestações de serviços hoteleiros. Essa corrente é amparada pela Lei de Locações, cujo artigo 48 trata da estadia por temporada, conceituada como “aquela destinada à residência temporária do locatário [...] por prazo não superior a noventa dias”. Há, ainda, nesse sentido, divergências que questionam a existência da distinção entre estadia temporária e estadia por temporada, uma vez que esta última possui *animus de residência*. De qualquer modo, essa corrente argumenta se baseando em um elemento indissociável do direito de propriedade: a faculdade de alugar o próprio imóvel, prevista nos artigos 1.228 - “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente

a possua ou detenha” - e 1.335, inciso I - que prevê como direito dos condôminos “usar, fruir e livremente dispor das suas unidades” -, do Código Civil.

Em junho de 2018, o Juízo da 42ª Vara Cível de São Paulo decidiu proibir um condomínio de tomar esse tipo de atitude, com o argumento de que o Airbnb obedece à restrição de 90 dias prevista na Lei do Inquilinato (nº 8.245/1991), que determina um limite para aluguel por temporada, e não viola a convenção condominial. Após recurso, em agosto do mesmo ano o Tribunal da Justiça de São Paulo manteve a decisão, defendendo que não havia regra na Convenção de Condomínio que proibisse a locação por temporada. Além disso, segundo a relatora do recurso, não há provas de que a utilização do Airbnb possa causar prejuízos aos demais condôminos por violação às regras de convivência, conforme se vê:

Por outro lado, o imóvel do agravante é utilizado na plataforma do “Airbnb” há quase 3 anos, sem prova de efetivo prejuízo ao Condomínio ou aos condôminos, de modo que não há comprovação de violação de um dos deveres impostos pelo artigo 1.336, inciso IV do Código Civil. Ainda assim, caso haja alguma violação de deveres ou regras de convivência, a solução é dada pelo próprio Código Civil, que estabelece no artigo 1.337 a aplicação de multa ao condômino. (TJ-SP 21189466720188260000 SP 2118946-67.2018.8.26.0000, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 08/08/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/08/2018)

Trata-se, porém, de uma decisão de um caso específico e, ao que parece, ações individuais na justiça continuarão sendo propostas, uma vez que não há regulação sólida e a jurisprudência, ainda hoje, apresenta muitas divergências acerca do tema - uma decisão definitiva só ocorrerá quando um dos processos chegar, eventualmente, ao Superior Tribunal de Justiça.

Mas os problemas com condomínios não são os únicos enfrentados pelo Airbnb no que tange a sua natureza jurídica: há ainda questionamentos acerca de como se dá a responsabilização da plataforma por imóveis que não são, de fato, como o hóspede esperava. Um caso emblemático e atual foi a condenação da empresa por quarto em Genebra, na Suíça, que se encontrava infestado por percevejos, conforme se lê:

Apelação – Sítio eletrônico na internet que oferece hospedagens – Airbnb. [...] Ainda que o Airbnb não seja o efetivo anfitrião ou locador dos imóveis oferecidos, é dessa empresa que o consumidor busca a prestação do serviço que lhe garanta uma hospedagem tranquila, no local ali divulgado, pelo preço previamente ajustado, e com a garantia da empresa de que o consumidor não está sendo vítima de uma fraude ao aceitar se hospedar em um imóvel indicado na plataforma; logo, Airbnb responde, sim, por eventuais danos causados aos consumidores, incumbindo a ela, querendo, e se for o caso, buscar eventual reparação de danos causados por atos praticados por terceiros - Se o consumidor enfrentou problemas durante a hospedagem, a empresa ré tinha a obrigação de tomar as medidas necessárias para verificar o que estava ocorrendo com o hóspede, o qual contatou diretamente o anfitrião porque a própria Airbnb lhe deu essa opção para que dificuldades fossem solucionadas, em tese, de maneira mais rápida, em razão das alegadas milhões de hospedagens que a plataforma administra - O dano moral é evidente se não houve razoável atendimento à consumidora na busca pela solução do problema que ela encontrou durante a estadia [...] - Quanto aos danos materiais, de afastar-se a condenação quanto àqueles que não foram devidamente comprovados no curso do processo - Quanto à restituição da quantia paga, não se há de falar em devolução integral, uma vez que incontroverso que a hospedagem foi utilizada por um determinado período,

devido ser levado em conta, também, que mesmo esse período no qual o serviço foi prestado, a qualidade não foi adequada, razão pela qual razoável o abatimento proporcional do preço. [...] Recurso provido em parte.

(TJ-SP 10098889320178260320 SP 1009888-93.2017.8.26.0320, Relator: Lino Machado, Data de Julgamento: 25/07/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/07/2018)

A decisão é da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), e obrigou a plataforma ao pagamento de R\$ 6 mil a título de danos morais, além de R\$ 9,2 mil em danos materiais. No caso, a autora, Mareísa Lucas de Sá, afirmou que, na primeira semana de estadia, “a mesma começou a sentir picadas pelo seu corpo durante o sono, acordando cheia de marcas”, segundo seus advogados. Após as marcas se tornarem feridas, a hóspede ouviu de residentes que poderia ser uma ocorrência dos chamados “percevejos de cama”, insetos de mais ou menos 7 mm de comprimento - ao procurar, a autora da ação encontrou vários deles em seu quarto e, após consultar um médico, confirmou suas suspeitas, sendo obrigada a deixar o local. Além disso, precisou dedetizar seus pertences e jogar fora sua mala, para que não os trouxesse para o Brasil em sua viagem de volta. De acordo com Sá (2018):

O Airbnb respondeu afirmando que não iriam dedetizar o imóvel, nem tampouco [sic] devolver a quantia paga pela Requerente pelo quarto, afirmando, em justificativa superficial e desprovida de qualquer argumento, que a proprietária entendeu que os insetos achados no quarto não eram percevejos, e que, por isso, não havia necessidade de qualquer tipo de atitude por parte dela.

Deve-se questionar, portanto, se há, de fato, responsabilização da empresa por ocorridos como esse. Se são aplicadas ao Airbnb as regras do Código de Defesa do Consumidor, então o fornecedor do serviço é, segundo seu artigo 34, solidariamente responsável pelos atos de seus prepostos ou representantes autônomos, independentemente de culpa ou dolo. Deve-se considerar também que os hóspedes são, enquanto consumidores, considerados absolutamente vulneráveis, dependendo apenas da prova de nexos causal entre o serviço e o prejuízo. Assim, aplicar-se-ia a responsabilidade objetiva nos casos envolvendo esse tipo de serviço, o que seria de grande desvantagem para as plataformas de compartilhamento.

É preciso destacar que os riscos inerentes às relações negociais são ainda maiores ao se tratar dessa espécie de economia, o que acaba tornando a responsabilidade objetiva do CDC extremamente onerosa para empresas que, a princípio, são somente mediadoras entre o fornecedor e o consumidor. Nesse âmbito, pode-se considerar também o artigo 942 do Código Civil, uma vez que ele define que, se a ofensa tiver mais de um autor, todos responderão solidariamente pela reparação. Assim, faz-se necessário que esse tipo de plataforma possua um termo de uso bem redigido e exponha determinações específicas em seus contratos de prestação de serviço, de maneira a atingir suas peculiaridades e prever possíveis casos de injusta responsabilização. Enquanto a regulação no âmbito da economia compartilhada não se consolida, essas medidas contratuais podem agir como verdadeiros limitadores da responsabilização objetiva para as plataformas mediadoras.

3.3. Regulação no âmbito nacional e internacional

Diante do exposto, é notável a dificuldade que o Direito tem encontrado para se posicionar frente ao novo modelo de serviços, uma vez que se trata de um tipo novo de economia precisando ser enquadrado em leis antigas. Nesse cenário, é possível observar que o

Airbnb, especificamente, recebe tratamentos diversos ao redor do mundo: em algumas cidades, como Berlim, Nova Iorque e Londres, o anfitrião poderá ter limitações, como a obrigação de permanecer ocupando metade do imóvel; além disso, deve haver registro da prestação do serviço junto às Prefeituras e um limite anual de diárias deverá ser respeitado.

Nota-se que cada região é impactada de maneira diferente pelo turismo em âmbitos sociais e econômicos; logo, é necessário haver legislações específicas acerca do tema. Podem-se tomar como exemplos as cidades de Barcelona e Lisboa, que em muito se diferem nesse aspecto: a primeira limita as permissões para a prestação do serviço desde 2014, já que tem sofrido com “excesso de turistas”, enquanto a segunda tem se valido do turismo para se desenvolver, estimulando plataformas como o Airbnb.

Nesse contexto, é de grande importância e urgência regulações mais específicas em nosso país, uma vez que existem muitos pontos a serem considerados individualmente. A legislação adequada pode fazer com que os conflitos sejam dirimidos – desafogando o judiciário – e os benefícios do AirBnb, como a movimentação da economia, se mantenham.

Caldas Novas, em Goiás, foi a primeira cidade a editar legislação própria regulando esse serviço. A lei complementar 99/2017 entrou em vigor em janeiro de 2018 e exige, por exemplo, que os imóveis se declarem para o poder público e paguem ISS (Imposto sobre serviços) por locação. Ademais, se o imóvel se localizar em condomínio, é preciso obter autorização dos demais condôminos. A lei também estabelece que “a locação de imóveis residenciais por períodos inferiores a 90 (noventa) dias, reger-se-á pela Lei do Inquilinato” (artigo 2º).

Já na cidade de Ubatuba, em São Paulo, a Lei 4.050 de 2017 foi aprovada, mas, posteriormente, foi suspensa pela Justiça. Segundo a legislação, o anfitrião teria que constituir empresa, firmar contrato formal com o hóspede, recolher ISS, entre outras exigências. Nesse contexto, através de moradores que denunciaram lobby por parte do setor hoteleiro para a aprovação da lei, o Ministério Público de São Paulo abriu inquérito de investigação, declarando a inconstitucionalidade da norma, posto que fere a Lei do Inquilinato. Com tais constatações, o órgão exigiu que nova legislação fosse aprovada, revogando a anterior. Atualmente, o Projeto de Lei 131 de 2018 encontra-se em tramitação e tenta corrigir as falhas anteriores: apenas prestadores de serviços de hospedagem na atividade “cama e café” deverão cadastrar-se junto à Prefeitura - logo, anfitriões de plataformas como o Airbnb continuam sendo regulados pela Lei do Inquilinato, não havendo necessidade de registro, uma vez que não oferecem serviços hoteleiros.

Além disso, o prefeito Marcelo Crivella e o vereador Jones Moura, ambos do Rio de Janeiro, propuseram os projetos de lei 1001/2018 e 935/2018, respectivamente, visando taxar a locação de imóveis por temporada feita através desse tipo de plataforma. Porém, o Diário da Câmara Municipal do Rio de Janeiro publicou análise técnica do PL proposto por Crivella em outubro do referido ano, determinando sua inconstitucionalidade, posto que fere a liberdade do indivíduo de dispor da propriedade do imóvel.

Por ora, está em vigor apenas a legislação de Caldas Novas, ainda que o tema esteja sendo debatido com certa frequência no Senado e na Câmara dos Deputados. É latente a necessidade que o país possui em avançar na regulação dos serviços de economia compartilhada, e espera-se que o poder legislativo seja capaz de inserir esse ramo em nosso sistema atual de maneira rápida, porém cautelosa, a fim de não engessá-lo.

4. Conclusão

Diante dos argumentos e fatos expostos, conclui-se que a atual morosidade do Direito não acompanha os avanços sociais e tecnológicos que têm sido conquistados. Assim, depara-se com lacunas legais, as quais exigem um grande esforço dos operadores do Direito para serem superadas e reiteram a necessidade de criação de normas jurídicas específicas para o novo

modelo de economia pautado em plataformas de mercado, visto que os parâmetros da regulação da economia convencional geram análises insuficientes nesse contexto. É necessário frisar, entretanto, que o presente trabalho contém limitações da própria metodologia qualitativa de estudo de caso e do método indutivo, que condicionam o conhecimento apresentado.

Ao contemplar a questão da economia compartilhada, o legislador deve atentar-se para a proteção dos usuários em ambos os polos, bem como da empresa mediadora. Assim, garantir-se-á segurança jurídica para todos os envolvidos na relação negocial, promovendo um melhor funcionamento das plataformas e, conseqüentemente, maior nível de satisfação entre os usuários.

Reitera-se, portanto, que a proteção dos polos envolvidos nessa relação econômica deve ser feita sem que o estímulo à livre iniciativa seja prejudicado, garantindo a existência de novos investidores e a manutenção da praticidade dessas plataformas.

5. Referências

BENI, Mario Carlos. Entendendo o Novo Turismo na Economia Colaborativa e Compartilhada: a evolução tecnológica e os impactos na gestão estratégica e no marketing de Turismo. 2017. Disponível em: <https://www.panrotas.com.br/noticia-turismo/mercado/2017/07/artigo-o-novo-turismo-na-era-da-economia-compartilhada_147809.html>. Acesso em: 28 fev. 2019

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. O que é meu é cada vez mais seu: a ascensão da economia colaborativa. São Paulo: Editora Bookman, 2011.

Brasília. Congresso Nacional. Projeto de lei ordinária nº 935/2018. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1720.nsf/249cb321f17965260325775900523a42/063b3d1dfccfbeaa832582dd005251a9?OpenDocument>>. Acesso em: 15 fev. 2019

BUONO, Marcel. Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada. 2018. Disponível em: <https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada_161150.html>. Acesso em: 28 fev. 2019

Caldas Novas. Prefeitura Municipal de Caldas Novas. Lei complementar municipal nº 099 de 18 de dezembro de 2017. Disponível em: <<https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>>. Acesso em: 15 fev. 2019

CARVALHO, Vinícius Marques de. Regulação e Concorrência em tempos de disrupção. 2018. Disponível em: <https://www.jota.info/paywall?redirect_to=//www.jota.info/tributos-e-empresas/regulacao/regulacao-e-concorrencia-em-tempos-de-disrupcao-23102018>. Acesso em: 10 mar. 2019

CONSUMERS IN THE DIGITAL ECONOMY. OECD. Disponível em: <<http://www.oecd.org/sti/consumer/consumersinthedigitaleconomy.htm>>. Acesso em: 15 fev. 2019

COSTA, Ramon Bezerra. Comunicação e consumo: sobre a produção de modos de vida no airbnb. Revista Signos do Consumo, São Paulo, v. 9, n. 1, p. 27-35, jan./jun. 2017. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/signosdoconsumo/article/view/114718>>. Acesso em: 1 mar. 2019.

Cuiabá: SEBRAE. Economia Compartilhada: oportunidades para os pequenos negócios. 1ª Edição, 2017. Acesso em 10 fev. 2019

ENTENDENDO O CONCEITO: o que é economia compartilhada? Disponível em: <<https://consumocolaborativo.cc/entendendo-o-que-e-economia-compartilhada>>. Acesso em: 1 mar. 2019

FERRER, Isabel. Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb. 2018. Disponível em: <https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html>. Acesso em: 28 fev. 2019

FUJITA, F. Tribunal mantém decisão que impede condomínio de proibir o Airbnb. 2018. Disponível em: <<https://www.zilveti.com.br/tribunal-mantem-decisao-que-impede-condominio-de-proibir-o-airbnb/>>. Acesso em: 1 mar. 2019

GOIDANICH, Maria Elisabeth. *Airbnb e Seus Anfitriões: Empreendedorismo, Comércio e Colaboração na Economia de Compartilhamento*. 2016. Disponível em: <<http://estudosdoconsumo.com/wp-content/uploads/2018/11/ENEC2016-GT08-Goidanich-AirbnbESeusAnfritoes.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2019

HELBERGER, Natali. *Protecting consumers in peer platform markets: exploring the issues*. Committee on Digital Economy Policy; 13 May 2016. nº 253. OECD Secretariat. Acesso em: 10 mar. 2019

JEREISSATI, C.; BEZERRA M. O *Airbnb* como expressão da economia colaborativa no mercado de hospedagem no Brasil. Disponível em: <<http://publica-estaciofic.com.br/ocs17/index.php/UNIVERSO2017/PESQUISA2017/paper/downloadSuppFile/88/1>>. Acesso em: 15 fev. 2019

KLEIN, Thiago Sawaya. Os Condomínios e a Guerra contra os aplicativos *Airbnb* e a proibição da locação por temporada. Disponível em: <<https://thiagoklein.jusbrasil.com.br/artigos/535200225/os-condominios-e-a-guerra-contra-os-aplicativos-airbnb-e-a-proibicao-da-locacao-por-temporada>>. Acesso em: 10 mar. 2019

____ Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm>. Acesso em: 10 fev. 2019

____ Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm>. Acesso em: 10 fev. 2019

LOPES, Marcelo Frullani. Condomínio não pode proibir locação de imóvel pelo Airbnb. 2018. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-jul-17/marcelo-frullani-condominio-nao-proibir-locacao-airbnb>>. Acesso em: 20 fev. 2019

MACEDO, F. Airbnb indeniza consumidora por quarto em Genebra ‘cheio de percevejos’. 2018. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/airbnb-condenada->

[por-quarto-em-genebra-cheio-de-percevejos/](#)>. Acesso em: 28 fev. 2019

MARTINS, Juliana Benvindo. Consumo colaborativo e serviços de hospedagem em turismo: uma interpretação do airbnb na oferta destes serviços. 2017. Disponível em: <http://bdm.unb.br/bitstream/10483/19317/1/2017_JulianaBenvindoMartins_tcc.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2019

MENEZES, Fabiane Ziolla. Saída para regulação de Airbnb no Brasil pode ser a “desregulamentação geral”. 2019. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/saida-para-regulacao-de-airbnb-no-brasil-pode-ser-a-desregulamentacao-geral-01tyxb7gd32jgh6e1m0qa2zsg/>>. Acesso em: 10 mar. 2019

MORAES, C. O caso airbnb e a economia do compartilhamento de moradias: uma análise sobre a responsabilidade civil por danos da plataforma e do anfitrião na defesa do consumidor-turista, 2017. Disponível em: <<http://brasilcon.org.br/artigos/o-caso-airbnb-e-a-economia-do-compartilhamento-de-moradias-uma-analise-sobre-a-responsabilidade-civil-por-danos-da-plataforma-e-do-anfitriao-na-defesa-do-consumidor-turista>>. Acesso em: 15 fev. 2019

OLIVEIRA, Amanda Flávio de. Brasil precisa discutir a proteção do consumidor na economia colaborativa. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-fev-15/garantias-consumo-preciso-discutir-protECAo-consumidor-economia-colaborativa>>. Acesso em: 20 fev. 2019.

OLIVEIRA, Camila. A regulamentação do Airbnb no Brasil e em outro países. 2019. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2019-mar-04/camila-oliveira-regulamentacao-airbnb-brasil-mundo>>. Acesso em: 20 fev. 2019

PEREIRA, Daniel. Modelo de negócio do Airbnb. 2017. Disponível em: <<https://analistamodelosdenegocios.com.br/modelo-de-negocio-airbnb/>>. Acesso em: 1 mar. 2019

POLAZZO, Ana Paula C. et al. A hospitalidade na economia compartilhada: um estudo na Airbnb, Brasil. 2016. Disponível em: <<https://www.aecit.org/files/congress/19/papers/172.pdf>>. Acesso em: 15 fev. 2019.

PROJETO DE LEI QUE INSTITUI FISCALIZAÇÃO E TAXA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO RIO É CONSIDERADO INCONSTITUCIONAL. 2018. Disponível em: <<https://www.airnbcitizen.com/pt-pt/projeto-de-lei-no-rio/>>. Acesso em: 1 mar. 2019

RIBAS, Rafaela. Começa a regulamentação de aluguéis de curta duração no Brasil. 2018. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/economia/imoveis/comeca-regulamentacao-de-alugueis-de-curta-duracao-no-brasil-22312806>>. Acesso em: 28 fev. 2019

RODRIGUES, Marcel André. A responsabilidade civil e o Código de Defesa do Consumidor. 2014. Disponível em: <<https://marcelandre.jusbrasil.com.br/artigos/126510917/a-responsabilidade-civil-e-o-codigo-de-defesa-do-consumidor>>. Acesso em: 1 mar. 2019

ROSARIO, M. Popularização de apps como Airbnb faz crescer conflitos em condomínios: novas iniciativas para receber os forasteiros estão sendo adotadas, 2018. Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/airbnb-disputas-condominios/>>. Acesso em: 10 mar. 2019

SANTOS, Raiza. Airbnb desperta polêmica no setor hoteleiro. 2015. Disponível em:

<<https://www.revistahoteis.com.br/airbnb-desperta-polemica-no-setor-hoteleiro/>>. Acesso em: 15 fev. 2019.

SILVA, Raphael Andrade; PAIVA, Matheus Silva de; DINIX, Gustavo Saad. Desafios Jurídico-Regulatórios e Economia Compartilhada: Elementos para uma Reflexão Crítica. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 21, n. 2, p. 98-125, jul. 2017. DOI: 10.5433/2178-8189.2017v21n1p98. ISSN: 2178-8189.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. *Revista de Direito da Cidade*, vol. 08, nº 4. ISSN 2317-7721 pp. 1757- 1777. 2016. Disponível em: <<https://itsrio.org/wp-content/uploads/2017/01/Artigo-Economia-Compartilhamento-CAF-RL-Direito-da-Cidade.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2019

SUMMARY OF WORKSHOP ON PROTECTING CONSUMERS IN PEER PLATFORM MARKETS. 2018. Disponível em: <<https://www.oecd.org/sti/consumer/protecting-consumers-in-peer-platform-markets-workshop-summary.pdf>>. Acesso em: 28 fev. 2019

TONI, Bárbara de Andrade Cunha e. Economia compartilhada: limitações à responsabilidade civil estabelecidas no CDC. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI261353,31047-Economia+compartilhada+limitacoes+a+responsabilidade+civil>>. Acesso em: 10 fev. 2019

Ubatuba. Câmara Municipal de Ubatuba. Projeto de lei ordinária nº 131/2018. Disciplina a instalação e funcionamento do meio de hospedagem remunerado em residência com prestação de serviços no município de Ubatuba/SP, e dá outras providências. Disponível em: <https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/projeto_lei/2018/pl_105_2018.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2019

Ubatuba. Câmara Municipal de Ubatuba. Projeto de lei ordinária nº 105/2018. Revoga a Lei Municipal nº 4050, de 20 de dezembro de 2017. Disponível em: <https://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/projeto_lei/2018/pl_105_2018.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2019

VERA, L.; GOSLING, M. Economia compartilhada no turismo: uma discussão teórica sobre o consumo colaborativo e o compartilhamento. *Revista Eletrônica de Estratégia & Negócios*, Florianópolis, v. 10, n. 1, p. 226-251, 2017.