

**XXVIII CONGRESSO NACIONAL DO  
CONPEDI BELÉM – PA**

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**HORÁCIO MONTESCHIO**

**LUCIANA ALBUQUERQUE LIMA**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

#### **Diretoria – CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás

**Vice-presidente Sudeste** - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais

**Vice-presidente Nordeste** - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul

**Secretário Executivo** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - Unimar/Uninove – São Paulo

#### **Representante Discente – FEPODI**

Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

#### **Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro

Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina

Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo

Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)

Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

#### **Secretarias:**

##### **Relações Institucionais**

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – Santa Catarina

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará

Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM – Distrito Federal

##### **Relações Internacionais para o Continente Americano**

Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goiás

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão

##### **Relações Internacionais para os demais Continentes**

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo

Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

#### **Eventos:**

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFMS – Rio Grande do Sul)

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

#### **Comunicação:**

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina)

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul)

Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais)

**Membro Nato** – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/CESUPA

Coordenadores: Horácio Monteschio; Luciana Albuquerque Lima – Florianópolis: CONPEDI, 2019.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-845-5

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Direito, Desenvolvimento e Políticas Públicas: Amazônia do Século XXI

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Congressos Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVIII Congresso Nacional do CONPEDI (28 : 2019 : Belém, Brasil).

CDU: 34



# XXVIII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BELÉM – PA

## DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

---

### **Apresentação**

1. DAS EXTERNALIDADES REGIONAIS NA GOVERNANÇA METROPOLITANA, da autoria de Marcelo Luiz Coelho Cardoso apresentou as possibilidades de governança metropolitana funcional como mecanismo eficaz para possível solução de questões ambientais diante da necessidade de soluções dos problemas decorrentes do fenômeno crescente da urbanização. Considerando a crescente relação de dependência entre cidades atualmente, inevitáveis problemas surgem desse intercâmbio, entre metrópoles próximas, causados por variados fatores. A partir de uma base conceitual subjacente de governança, que corresponde ao processo pelo qual uma determinada sociedade se dirige, é possível encontrar uma governança metropolitana efetiva e capaz de responder às demandas ambientais.

2. GLOBALIZAÇÃO E DINÂMICA SOCIOESPACIAL URBANA: ANÁLISE DA OCUPAÇÃO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM, da autoria das Eymmy Gabrielly Rodrigues da Silva , Tatiane Rodrigues de Vasconcelos, foi desenvolvido o texto pelas autoras, tendo como ênfase preponderante três objetivos: 1) tratar sobre a globalização e a problemática urbana; 2) conhecer como se deu a dinâmica socioespacial urbana no Brasil; 3) verificar como ocorreu o processo de ocupação da Região Metropolitana de Belém. Utiliza-se o método de procedimento bibliográfico. Conclui-se que a dinâmica socioespacial urbana na Região Metropolitana de Belém ocorre com segregação.

3. REFLEXÕES CRÍTICAS À CIDADE EM REGIÃO METROPOLITANA NA GARANTIA DE DIREITOS, da autoria de Walber Palheta De Mattos , Bruno Soeiro Vieira, o qual apresentou reflexões críticas e interdisciplinar sobre a cidade como território concreto na garantia de direitos, sua trajetória enquanto ente federativo no âmbito da região metropolitana, sua condição de interdependência interfederativa, e os elementos constitucionais do pacto federativo, o Supremo Tribunal Federal, a lei e o cenário multifacetado da governança metropolitana e sua repercussão na efetividade de direitos fundamentais, capazes de garantir a dignidade humana aos habitantes das metrópoles brasileiras.

4. TOMBAMENTO E ENTORNO: EMBATES ENTRE OS INTERESSES PÚBLICO E PRIVADOS E POSSÍVEIS ESTRATÉGIAS DE CONCILIAÇÃO, da autoria de Nathalie Carvalho Candido, a qual fez uma abordagem histórica das décadas subsequentes à edição do Decreto-Lei nº 25/37, norma brasileira de tombamento, as cidades se ampliaram e se

modernizaram, a construção civil e o mercado imobiliário se expandiram, assim como o conceito de patrimônio cultural. Neste contexto, os litígios entre os particulares e poder público se acentuaram. Por igual analisou algumas estratégias que poderão articular interesses públicos e privados e maximizar a proteção aos bens imóveis tombados, tais como a transferência do direito de construir e as políticas públicas de desenvolvimento do sentimento de pertença nos cidadãos.

5. RAZÕES PARA A PARTICIPAÇÃO NA IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO À LUZ DO AGIR COMUNICATIVO, da autoria de Mozart Victor Ramos Silveira, qual trata da questão do planejamento urbano sobre o viés participativo, com ênfase no IPTU progressivo no tempo. Para isso, apresenta-se a teoria de base, o agir comunicativo de Habermas e os seus conceitos fundamentais. Após isso, trabalha-se com o marco jurídico legislativo do âmbito federal ao municipal de Belém. Por fim, analisa-se questões relacionadas à participação, e a sua importância na elaboração de políticas públicas urbanísticas.

6. DA AUTONOMIA MUNICIPAL EM FACE DAS ENTIDADES REGIONAIS, da autoria pro ilustre professor Edson Ricardo Saleme e Renata Soares Bonavides, segundo o qual apresenta estudo sobre a posição federativa do Município e as possibilidades de governança metropolitana funcional como mecanismo eficaz para possível solução de questões ambientais diante da necessidade de soluções dos problemas decorrentes do fenômeno crescente da urbanização. Considerando a crescente relação de dependência entre as cidades na atualidade, inevitáveis problemas surgem desse intercâmbio.

7. PODER PÚBLICO E ASPECTOS DA MORADIA NO BRASIL, da autoria de Juliana Vieira Pelegrini e Sandra Mara Maciel de Lima, pondera sobre a importância da Declaração Universal dos Direitos Humanos e o direito à moradia um direito garantido na Constituição Federal de 1988, trouxe ao debate uma reflexão sobre como o Estado pode agir a fim de garantir que a ocupação e a revitalização do espaço urbano ocorram sem gerar processos de gentrificação.

8. A LEI nº 13.465/17 E O PARADIGMA PERUANO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: UM EXAME DE SUA ADEQUAÇÃO AO DIREITO BRASILEIRO, sendo autores Antonio Carlos Apolinario De Souza Cardoso e Carla Carneiro Bichara, faz profunda análise sobre a Lei nº 13.465/17 alterou profundamente a disciplina da regularização fundiária urbana. ressaltou a vigência da normativa a qual propõe desburocratizar o procedimento, para tanto inova com disposições que simplificam e propiciam a regularização jurídica de imóveis e postergam ou dispensam exigências de natureza urbanística e

ambientais. Como ponto de indagação fixou a temática no aspecto atinente a: em que medida a Lei 13.465/17 se adéqua ao direito brasileiro?. A hipótese levantada é que a norma, se aplicada exclusivamente, se afasta das diretrizes legais e não segue ao encontro da efetivação do direito à moradia (art. 6º CF).

9. A HISTÓRIA DA OCUPAÇÃO CHIQUINHA GONZAGA: UMA ANÁLISE DO DISCURSO DO PROCESSO DE CONSCIENTIZAÇÃO DO SUJEITO, da autoria do professor Ricardo Nery Falbo e André Luiz de Carvalho Matheus, no qual apresenta uma problematização da história do movimento social Chiquinha Gonzaga, ocupação urbana localizada na zona central do Rio de Janeiro. A história desta Ocupação foi definida pelo discurso de um de seus organizadores e revelou o caráter complexo do processo de conscientização de seus ocupantes. A linguagem do discurso revelou prática política que distinguia os sujeitos entre “educadores” e “educandos”. Esta prática ocorreu em reuniões para a formação e em assembleias para a consolidação da Ocupação. Ela traduziu concepção mecânica e orgânica na constituição do sujeito político com a inclusão e a exclusão da história deste sujeito.

10. AIRBNB E RECONFIGURAÇÃO URBANA: UM ESTUDO DE DIREITO COMPARADO A PARTIR DAS EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS DE NOVA YORK E DE BARCELONA, da autoria de

Isabelle Beguetto Honorio, a qual apresenta estudos sobre os impactos da acomodação turística a partir da plataforma Airbnb na reconfiguração urbana e quais as mais eficientes formas estatais de adequá-la ao uso sadio da cidade. Para isso, faz-se um apanhado histórico do fenômeno da Sharing Economy, movimento no qual o Airbnb se enquadra, para estabelecer as principais teses de defesa e críticas relevantes ao modelo. O texto analisou as experiências internacionais mais relevantes sobre o tema, nomeadamente Nova York e Barcelona, com especial ênfase nos efeitos gerados na cidade pelo uso desenfreado da plataforma de hospedagem.

11. ADEQUAÇÃO DE ELEMENTOS URBANÍSTICOS AO ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA: O CASO DO PLANO DIRETOR DE PELOTAS/RS, autores Pablo Alan Jenison Silva e Felisberto Ferreira De Freitas Júnior, no qual se identificam das alterações promovidas na Lei da Acessibilidade e no Estatuto da Cidade com o advento da Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência. Além disso, o texto perquiriu sobre se o Plano Diretor de Pelotas adequou-se às diretrizes estabelecidas pelo novo marco legal. Por

consequente o debate fixou-se em torno dos conceitos e as origens do direito à cidade e do Plano Diretor, as transformações ocorridas nos elementos de urbanização e a realidade de Pelotas.

12.O QUE O DIREITO À CIDADE TEM A VER COM AS PESSOAS EM SITUAÇÃO DE RUA? autores Domingos do Nascimento Nonato e Daniella Maria Dos Santos Dias, o qual tem por objetivo trazer ao lume o problema envolvendo o direito à cidade tem a ver com as pessoas em situação de rua. O texto teve por fundamento referenciais bibliográficos, da CF e do Estatuto da Cidade. Concluíram os autores que faz parte do exercício da cidadania habitar em cidades onde haja distribuição mais justa de oportunidades, com o enfrentamento das acentuadas desigualdades socioespaciais e a melhoria das condições de vida de toda a população.

13.O ENCONTRO ENTRE O INVENTÁRIO E O TOMBAMENTO - EFEITOS JURÍDICOS COMPARTILHADOS E FUNÇÕES COMPLEMENTARES, autor Leonardo Carvalho Gusmão, o qual analisou a reverberação dos efeitos jurídicos do tombamento no inventário. O texto abordou os instrumentos protetivos do patrimônio cultural do art. 216, §1º, da Constituição Federal. formulou investigação sobre o instituto do inventário, assim como seus procedimentos, que são díspares aos do tombamento.

14. OS EFEITOS DA VIOLÊNCIA SOCIAL DA EXPANSÃO DA CIDADE SOBRE AS MEMÓRIAS IDENTITÁRIAS DAS COMUNIDADES TRADICIONAIS: O CASO DA IMPLEMENTAÇÃO DO PORTO SÃO LUÍS SOBRE A COMUNIDADE DO CAJUEIRO, da autoria de Alexandre Moura Lima Neto, cuja análise de circunscreveu em uma abordagem sobre as comunidades tradicionais passaram a ocupar lugar de destaque quanto às discussões sobre memória e espaço. Ademais suscitou ponto relevante sobre os efeitos da violência social da expansão da cidade sobre as memórias identitárias das comunidades tradicionais, delimitando a discussão no contexto da implementação do Porto São Luís sobre a Comunidade do Cajueiro.

15. URBANISMO ANTECIPATÓRIO, VIGILÂNCIA NATURAL COMUNITÁRIA E PREVENÇÃO DELITIVA, autor Laecio Noronha Xavier, no qual as teorias estratégicas do Urbanismo Antecipatório se apresentam como sendo uma apropriação dos espaços urbanos pelas comunidades, através do sistema de Vigilância Natural Comunitária, representam uma forma de auto-proteção racional e permanente de dissuasão e controle do crime e desmonte de ambientes criminógenos. O texto faz referencia a aspecto pertinente a Prevenção Delitiva na seara da Política Municipal de Segurança Pública e Defesa Social, em que áreas urbanas apresentam condições privilegiadas para a ocorrência da criminalidade quando alinhados os

elementos do “triângulo do crime”: um infrator, um alvo vulnerável e um ambiente que favorece a prática criminosa.

16. VIOLÊNCIA NO ESPAÇO URBANO DO PARÁ: UMA ANÁLISE Á LUZ DOS DADOS OBTIDOS NO ATLAS DA VIOLÊNCIA 2018, de autoria Helio Jorge Regis Almeida, o qual aborda a violência urbana especificamente no Estado do Pará essa realidade também se faz presente. Busca o presente artigo por intermédio de pesquisa empírica documental á luz dos dados obtidos no Atlas da violência 2018 realizar uma análise da realidade da criminalidade no espaço urbano paraense. O Pará se destacou negativamente no último levantamento de dados o que suscitou preocupação dos pesquisadores no tocante ao tema fazendo-os buscar as causas desse triste fenômeno bem como possíveis soluções a esta problemática.

Horácio Monteschio - UNICURITIBA

Luciana Albuquerque Lima – CESUPA

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - [publicacao@conpedi.org.br](mailto:publicacao@conpedi.org.br).

**AIRBNB E RECONFIGURAÇÃO URBANA: UM ESTUDO DE DIREITO  
COMPARADO A PARTIR DAS EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS DE NOVA  
YORK E DE BARCELONA**

**AIRBNB AND URBAN RECONFIGURATION: A COMPARATIVE LAW STUDY  
ON NEW YORK AND BARCELONA INTERNATIONAL EXPERIENCES**

**Isabelle Beguetto Honorio**

**Resumo**

O presente trabalho pretende estudar os impactos da acomodação turística a partir da plataforma Airbnb na reconfiguração urbana e quais as mais eficientes formas estatais de adequá-la ao uso sadio da cidade. Para isso, faz-se um apanhado histórico do fenômeno da Sharing Economy, movimento no qual o Airbnb se enquadra, para estabelecer as principais teses de defesa e críticas relevantes ao modelo. Em seguida, analisam-se as experiências internacionais mais relevantes sobre o tema, nomeadamente Nova York e Barcelona, com especial ênfase nos efeitos gerados na cidade pelo uso desenfreado da plataforma de hospedagem.

**Palavras-chave:** Sharing economy, Airbnb, Direito comparado, Gentrificação, Direito à moradia

**Abstract/Resumen/Résumé**

This paper aims to study the impacts of tourist accommodation from the Airbnb platform on urban reconfiguration and what are the most efficient state ways of adapting it to a healthy use of the city. For this, it is made a historical overview of the phenomenon of Sharing Economy, movement in which Airbnb fits, to establish the main defense theses and criticisms relevant to the model. Then, the most relevant international experiences on the subject are analyzed, namely New York and Barcelona, with special emphasis on the effects generated by the unbridled use of the hosting platform.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Sharing economy, Airbnb, Comparative law, Gentrification, Right to housing

## **INTRODUÇÃO**

O presente trabalho pretende investigar a problemática das economias do compartilhamento e de seus efeitos na organização urbanística. Desse modo, almeja-se fornecer ferramentas úteis à percepção de processos de transformação nas malhas urbanas de cidades afetadas por plataformas de aluguel de acomodações turísticas (especificamente, a empresa Airbnb). Eis as inquietações que permeiam a exposição abaixo: diante da popularização dessa empresa na última década e do seu impacto no turismo de massa, qual a marca deixada nas cidades? Como as municipalidades, os moradores, os gestores e demais operadores do Direito se portam frente aos novos desafios?

O texto divide-se em duas seções: a primeira é mais abrangente e pretende contextualizar o debate acerca da economia do compartilhamento, seus precursores e principais críticas atuais; a segunda versa sobre as peculiaridades do Airbnb na reconfiguração urbana e os debates travados a esse respeito na esfera pública, com ênfase em suas propostas de regulação.

Para tanto, abordam-se duas experiências internacionais emblemáticas de regulação do Airbnb. Inicialmente, estudam-se os modelos legislativos de Nova York, referência célebre na disputa entre a governança e a plataforma de compartilhamento de imóveis. Destarte, descreve-se um dos casos que serviram como estopim para o conflito e parte-se para a descrição dos efeitos dos aluguéis de imóveis residenciais por curto prazo na estrutura urbana nova-iorquina. Por fim, coloca-se a solução encontrada pelo município. Em seguida, mostra-se a experiência da cidade de Barcelona, cujo debate foi provocado pela própria população e depois se estendeu à municipalidade, com a eleição de Ada Colau e a sua proposta de uma cidade *em comum*.

### **1. O FENÔMENO DA SHARING ECONOMY**

Na presente seção, contextualiza-se o conceito de economia do compartilhamento (ou sharing economy, em seu termo original), de modo a enfatizar a diversidade de suas práticas, bem como um breve histórico da recepção dessas inovações pela literatura acadêmica, para, finalmente, aterrissar no debate contemporâneo mais conectado ao que se discute no presente trabalho: o sequestro da sharing economy por grandes plataformas empresariais que, em boa medida, buscam escapar do controle e regulação estatais.

#### **1.1. A HETEROGENEIDADE DAS PRÁTICAS DE COMPARTILHAMENTO: CONTEXTUALIZANDO O DEBATE**

A definição de Sharing Economy está no centro de intenso debate após a popularização do seu uso na Internet e a propagação desenfreada de start-ups voltadas ao uso de plataformas para compartilhamento de objetos, serviços e bens imateriais. Trata-se de um fenômeno complexo, marcado por heterogeneidade e controvérsias, apresentando-se como um suposto novo paradigma de organização econômica (LOBO, 2018, p. 17).

Conforme ensina Zanatta, uma das principais dificuldades de apreensão do significado desse termo decorre da tensão entre seus usos cooperativos e solidários, de um lado, e suas aplicações comerciais, de outro, de modo a gerar uma "colisão de significados" (ZANATTA, 2017, p. 79-80).

No mesmo sentido aponta Schor (2017, p. 24), que, preocupada com a grande diversidade dos produtos e plataformas que se inserem dentro desse conceito, constata sua operacionalização de acordo com critérios pragmáticos: predomina a autodefinição de cada empreendimento<sup>1</sup>. Apesar da liquidez e excesso de subjetivismo sugerido pelos empresários do Vale do Silício que adotam a autodefinição como elemento chave, alguns acadêmicos buscam uma conceituação suficientemente plástica para abarcar as experiências heterogêneas de economias do compartilhamento a partir de seus denominadores comuns e de suas peculiaridades.

Historicamente, observa-se que o compartilhamento de objetos entre membros de um mesmo grupo remonta a tempos longínquos<sup>2</sup>. Portanto, a inovação da sharing economy recai na popularização do compartilhamento instrumentalizado pela Internet, atribuindo-lhe novas funções, reduzindo o custo das operações, bem como aproximando pessoas de diversos lugares do globo cujos interesses seriam harmônicos (SCHOR, 2017, p. 31-32).

Juliet Schor (2017, p. 31-32 e 2014, p. 7-8) aponta duas dimensões essenciais para a diferenciação dos modelos de sociedades ditas arcaicas e novos modelos tecnológicos. Eles são, em primeiro lugar, o *stranger sharing*, isto é, a expansão do compartilhamento entre indivíduos que não possuem conexões anteriores, nem sequer pertencem ao mesmo grupo social, conquanto as trocas que efetuem sejam consideradas bastante íntimas – como, por exemplo, dividir a casa com um completo estranho. Para a socióloga, o compartilhamento com estranhos pressupõe insegurança, a qual é reduzida pelas plataformas digitais ao disponibilizarem informações sobre os usuários por meio de avaliações. Relacionado à

---

<sup>1</sup> "Criar uma definição sólida de economia do compartilhamento, que reflita o uso comum, é praticamente impossível. Há uma enorme diversidade dentre as atividades, bem como limites duvidosos estabelecidos pelos participantes. TaksRabbit, um site de "consertos", é frequentemente incluído, mas Mechanical Turk (o mercado  
<sup>2</sup> No campo da antropologia e da sociologia, destacam-se como precursores do estudo do tema Bronislaw Malinowski, Marcel Mauss e Karl Polanyi. Tais autores teorizaram acerca das complexas tradições de trocas tribais tais como o fenômeno do Kula na Nova Guiné (LOBO, 2018, p. 28-30 e ZANATTA, 2017, p. 82-83).

redução dos riscos, a autora aponta como segundo elemento essencial do compartilhamento contemporâneo a captação da tecnologia digital para baratear as operações, ampliar as oportunidades de negócios e produzir e divulgar coletivamente as informações.

Adicionalmente, Schor e Fitzmaurice (2015, p. 410-425) incluem um outro aspecto da sharing economy que a diferencia dos modelos comunais de compartilhamento: o vínculo voluntário (não realizado em decorrência de circunstâncias difíceis ou perigosas) de confiança estabelecido entre as duas partes. Cumpre adicionar que essa ênfase não está tão presente nos trabalhos individuais de Schor, cujas considerações deixam a dimensão volitiva em segundo plano, dando mais destaque às posturas anônimas e "desencantadas" dessas interações entre os diversos sujeitos que fazem uso das plataformas de compartilhamento. Inclusive, é comum que esses contatos reproduzam hierarquias e preconceitos de gênero, raça e classe social.<sup>3</sup>

No que tange ao papel da tecnologia, Arun Sundararajan (2016) ressalta a centralidade da internet no barateamento e na abertura de possibilidades de realização de transações peer-to-peer. Para o economista, há três forças motrizes que impulsionaram a economia contemporânea, sendo elas: (i) o processamento digital de informações e a sua apresentação no formato online<sup>4</sup>; (ii) o crescimento exponencial da capacidade de estocagem e de processamento dos hardwares, conjugada com uma compactação dos dispositivos eletrônicos; (iii) a abertura dos novos dispositivos tecnológicos à programação, tornando-os aptos a desenvolverem novas funções sem alteração no seu mecanismo físico, ou seja, apenas pela integração dos softwares, como pelo download de aplicativos (SUNDARARAJAN, 2016).

## **1.2. O DECLÍNIO DA PROPRIEDADE: PROMESSAS DA SHARING ECONOMY**

Quanto às consequências sociais, em uma síntese geral das considerações feitas acerca da sharing economy, destacam-se, aproximadamente e com uma série de simplificações, de um lado, posicionamentos mais otimistas e celebratórios do movimento, especialmente quanto às novas possibilidades de organização social, e, de outro lado, leituras mais críticas e ponderadas.

---

<sup>3</sup> A título de exemplo, a pesquisadora estadunidense compartilha um estudo no qual se concluiu que a discriminação racial é bastante pronunciada na plataforma Airbnb, pois anfitriões negros receberiam 12% a menos que anfitriões brancos em hospedagens equivalentes (SCHOR, 2017, p. 33). Para um aprofundamento do debate, recomenda-se a leitura de: CANSOY; SCHOR, s. d.

<sup>4</sup> Isto é, há uma crescente digitalização daquilo que contenha valor social ou econômico, uma verdadeira substituição dos elementos físicos por seus equivalentes digitais, o que torna as informações moldáveis em diversas formas de manipulação e apresentação (por exemplo, o sistema de internet banking, Paypal e Bitcoin blockchain) (SUNDARARAJAN, 2016).

Visões mais otimistas eram uma tendência comum impulsionada pela economia política da Internet, especialmente pelas teorizações de Yochai Benkler através da *commons-based peer production*, que seria o modelo específico no qual se unem a "colaboração em larga escala e trabalho humano onde não há impulsos motivacionais típicos das relações precificadas de mercado ou relações gerenciais de uma empresa" (ZANATTA, 2017, p. 84), sendo representativo deste modelo a Wikipédia.<sup>5</sup>

Portanto, as alterações na forma produtiva foram recebidas com intenso otimismo por essa parcela dos estudiosos por se apresentarem como uma alternativa socialmente consciente e ecologicamente sustentável aos atuais modelos econômicos.

Tal entendimento intensifica-se com a crise econômica de 2008, iniciada nos Estados Unidos, fenômeno marcado por forte recessão econômica, aumento do desemprego e instabilidade no sistema financeiro. Como consequência, impulsionaram-se alternativas economicamente viáveis para o uso de bens ociosos e formas alternativas de serviço, a fim de garantir uma fonte de renda a famílias endividadas ou cujo padrão de vida diminuiu. Desse modo, foi responsável pela ressignificação da *sharing economy* (ZANATTA, 2017, p. 88) e pela gênese de uma série de críticas feitas aos modelos econômicos que se estabeleceram depois dela (SCHOR, 2017, p. 33 e SCHOR, 2014). Em função da supervalorização de *startups* do Vale do Silício como modelos econômicos revolucionários, Zanatta admoesta que "não foi preciso muito tempo para que a ideia de consumo colaborativo se misturasse com o termo economia do compartilhamento"<sup>6</sup> (ZANATTA, 2017, p. 89).

Emblemáticos nessa conjuntura foram os estudos de Rachel Botsman e Roo Rogers (2010), cujas esperanças voltavam-se para uma possível virada paradigmática: haveria uma passagem da "*Me Generation*" para uma "*We generation*", isto é, o modelo pautado em colaboração e compartilhamento seria capaz de alterar o padrão do consumo desenfreado e insustentável do século XX, substituindo-o por um modelo ecologicamente consciente e socialmente engajado.

---

<sup>5</sup> Para Benkler, transcende-se a noção clássica de propriedade privada ao se criar espaços institucionais em forma de commons, nos quais os recursos são de acesso livre com ênfase na cooperação entre os sujeitos, de modo que há amplo espaço para a liberdade e a criação humana livres. Tais ideais embasam a lógica da comunidade "Software Livre", cujo intuito é manter um espaço online baseado em códigos abertos e editáveis pela comunidade, longe das barreiras dos direitos autorais (ZANATTA, 2017, p. 85). Apesar de defender uma proposta inovadora, o professor de Harvard não advoga que o modelo vá superar a atual configuração do capitalismo contemporâneo, contentando-se com a maior aceitação das suas propostas em determinados segmentos da economia em detrimento de outros.

<sup>6</sup> No mesmo sentido aponta Schor (2017, p. 33 e 2014), "especialmente no contexto pós-crise financeira, era difícil resistir a essa narrativa positiva. Ativistas sociais se juntaram a estas iniciativas, esperando aumentar suas popularidades. Talvez, eles pensaram que plataformas digitais P2P poderiam ser o caminho para uma economia verdadeiramente popular, inclusiva, justa e de baixo impacto".

Trata-se de uma transformação cultural profunda, na qual o compartilhamento assume o protagonismo como forma atraente e valiosa de relacionamento social, fruto de uma mudança de mentalidade cuja preferência é pelo acesso aos produtos ao invés de sua propriedade (ZANATTA, 2017, p. 88-89).

Os autores destacam o momento pós-crise econômica como uma oportunidade para a instauração de mudanças sociais, alterando o paradigma econômico através de práticas de consumo individuais (BOTSMAN; ROGERS, 2010). Desse modo, atribui-se à nova geração uma crescente preocupação social e emerge uma otimista supervalorização da escolha de consumo individual em detrimento de um pessimista constatar da piora das condições de vida dos trabalhadores e do empobrecimento generalizado que advém de uma crise econômica da magnitude daquela ocorrida em 2008.<sup>7</sup>

### **1.3. O SEQUESTRO DA SHARING ECONOMY: CRÍTICAS AOS IMPACTOS DE PLATAFORMAS EMPRESARIAIS DE ECONOMIA COMPARTILHADA**

Aos poucos, o discurso otimista arrefeceu, especialmente após a ostensiva monetização das plataformas colaborativas (SCHOR, 2017, p. 33 e SCHOR, 2014). Nesse processo, nem mesmo as plataformas sem fins lucrativas passaram incólumes: elas receberam aportes milionários depois que uma série de startups no Vale do Silício (EUA) popularizaram modelos de negócio tecnológicos (LOBO, 2018, p. 38). Então, empresas foram agraciadas com grandes aplicações de investidores, aumentando significativamente seu valor de mercado. Esses empresários e acionistas aproveitaram a publicidade positiva engendrada pelo discurso otimista, incorporando-a como estratégia de *marketing*<sup>8</sup>. Afinal, se é possível tornar *cool* uma experiência, isso gera interesse de mercado e agrega valor ao negócio, que é visto como inovador, tecnológico e *ecofriendly*. O caso do Airbnb é representativo desse movimento, cujos aportes iniciaram-se em 2009 e escalonaram aos bilhões de dólares em investimento no ano de 2015 (ZANATTA, 2017, p. 90-92).

Em síntese, investidores do Vale do Silício sequestraram o sentido atribuído originalmente pelos estudos antropológicos e pelos teóricos da economia política da Internet, aproveitando-se do momento econômico e do otimismo da população frente às inovações, moldando-o aos seus interesses particulares (ZANATTA, 2017, p. 103).

---

<sup>7</sup> Para conhecer um breve contraponto dessa ideia, conferir: ROOSE, 2014.

<sup>8</sup> Importa destacar que grandes veículos de mídia tais como as revistas Times, Forbes e Wired foram essenciais para a popularização e a ressignificação dessas novas práticas econômicas. A título de exemplo, Lobo destaca que, no Brasil, o jornal Folha de São Paulo veicula periodicamente um espaço patrocinado pela empresa Airbnb, no qual são publicadas informações acerca da economia colaborativa (LOBO, 2018, p. 39).

De acordo com Schor (2014), após todas essas rodadas de investimentos, o fenômeno passou a ser visto com desconfiança pelos críticos. Outrossim, abre-se espaço para forte resistência por parte de "políticos, reguladores e comentaristas, bem como de empresas sendo substituídas por estas tecnologias", em especial no que concerne a plataformas mais agressivas.<sup>9</sup>

No âmbito do Direito, há intenso debate acerca da natureza jurídica de diversas dessas plataformas. Inclusive, alguns pesquisadores afirmam que tais modelos baseiam-se em violação legal e evasão de impostos, além de se mostrarem preocupados com as condições de segurança a que são expostos os consumidores, sujeitos, muitas vezes, a produtos abaixo dos padrões de qualidade ou até mesmo inseguros<sup>10</sup>. Dean Baker advoga que não seria razoável isentar toda uma classe de negócios de suas obrigações tributárias ou de normas de segurança simplesmente por terem modelos essencialmente virtuais, de modo que as plataformas deveriam se sujeitar às mesmas regras que seus concorrentes tradicionais<sup>11</sup> (BAKER, 2014).

No entanto, cumpre indicar que não se trata de uma luta aberta à tecnologia e um apego às tradições, mas sim de uma crítica direcionada à metodologia implementada por esses novos sistemas em uma conjuntura histórica de crise do capitalismo, intensa precarização do trabalho, evasão de tributos e outros artifícios<sup>12</sup>. Especialmente, se há tamanha valorização discursiva (autointitulada e autodirecionada, em muitos casos) do caráter inovador dessas mecanismos e de seu papel em um consumo mais consciente, pode-se dizer que "plataformas P2P deveriam fazer o que se propõem – distribuir o dinheiro entre consumidores e produtores, para longe de *gatekeepers* e rentistas" (SCHOR, 2017, p. 35 e SCHOR, 2014).

A fim de atingir esse objetivo, é de vital importância a organização dos usuários, norteando-se por "um movimento mais amplo, que busque a redistribuição da riqueza e incentive a participação, a proteção do meio ambiente e a conexão social. Isso só poderia

---

<sup>9</sup> Destaque-se que todas as referências feitas a esse artigo foram duplicadas no presente artigo, trazendo como fontes ambas a versão original e uma tradução para o português brasileiro. Entretanto, acerca do presente trecho, houve divergência significativa quanto a versão original consultada e a sua contrapartida traduzida. Isso se deve, provavelmente, a alguma modificação posterior à tradução que suprimiu o trecho citado da versão original. Para conferência, verificar: SCHOR, 2014.

<sup>10</sup> Outra crítica recorrente centraliza-se na precarização do trabalho. Roose (2014) afirma que o cenário recessivo de 2008 forçou uma parcela da população a aderir aos modelos colaborativos por desespero e não por confiança, como consequência do desemprego ou da desvalorização de suas carreiras antigas em função da reestruturação dos empregos advinda da *sharing economy* – por exemplo, a piora nas condições de trabalho de taxistas após a popularização do Uber. Portanto, há intensa busca por fontes de renda alternativas, seja o aluguel de um quarto extra nas residências ou trabalhos informais como motorista.

<sup>11</sup> No mesmo sentido, Cf. SCHOR, 2014 e SCHOR, 2017, p. 34.

<sup>12</sup> Para um desenvolvimento mais detalhado desse argumento, que prega um uso das plataformas voltado a uma distribuição mais justa de riqueza, Cf. SCHOR, 2014 e SCHOR, 2017, p. 34-38.

acontecer por meio da organização, até mesmo sindicalização, dos usuários."<sup>13</sup> (SCHOR, 2017, p. 36 e SCHOR, 2014).

Com isso, depreende-se que a dinamicidade das relações torna impossível esgotar todo o debate sobre o assunto. Essa constatação deve ser enfatizada principalmente porque as teorias acadêmicas sempre estarão desatualizadas diante das transformações incessantes que esse objeto comporta. Por isso, o objetivo principal deste tópico foi o de indicar a complexidade da *sharing economy* antes de partir para as principais experiências de regulação do Airbnb identificadas, sendo elas Nova York e Barcelona.

## **2. O AIRBNB CONTRA AS CIDADES: SOLUÇÕES LEGISLATIVAS DO DIREITO ESTRANGEIRO**

Após abordar brevemente os elementos centrais de entendimento da *sharing economy*, pretende-se, nas linhas abaixo, contextualizar como se materializam e exemplificar como os impasses regulatórios se apresentaram em situações concretas. Particularmente, muitas legislações municipais e nacionais propuseram-se a regular de perto a prática e os empreendimentos do Airbnb, sob a égide do argumento de que a atuação dessa empresa traria efeitos relevantes e, em muitos casos, nefastos para uma série de dimensões da vida pública, como evasão de impostos e degradação do direito à cidade.

A plataforma, por sua vez, defende-se das acusações a partir de uma campanha publicitária pautada em uma apologia do contato social e do intercâmbio cultural que sua atividade propiciaria, de modo a garantir experiências turísticas mais democráticas e horizontais, que culminariam em uma vivência autêntica no cotidiano de cada lugar (CHESKY, 2013).

Desse conflito, emanam experiências capazes de iluminar, a partir da análise de casos concretos, possibilidades de regulação dessas novas práticas. Não à toa, cidades como

---

<sup>13</sup> Entretanto, a associação não se limita aos profissionais que atuam nessa plataforma na qualidade de prestadores de serviço (trabalhadores vs. entidades profissionais). A título de exemplo, o Airbnb incentivou seus usuários a se organizarem por meio do *peers.org*, "um movimento social de compartilhadores", e, pouco depois, criou sua própria plataforma de organização, responsável por impulsionar a criação de grupos locais de usuários, cujas funções incluem aconselhamento e discussão de políticas públicas. Trata-se, na verdade, de uma via de mão dupla, pois a startup busca o incentivo a essas associações para lutarem por regulamentações mais favoráveis à empresa. Entretanto, esses processos são ainda embrionários: podem tomar rumos autônomos e materializarem-se em reivindicações contra a plataforma, tais como o "estabelecimento de pisos para os preços cobrados pelos fornecedores, transferência do risco de volta para as plataformas, ou redução do retorno financeiro dos empresários e investidores" (SCHOR, 2017, p. 36-37 e SCHOR, 2014). É possível, inclusive, redundar em posições mais radicais como a transferência do controle das companhias para os próprios usuários ou a sua transformação em cooperativas. Em Barcelona, por exemplo, destacam-se movimentos de sindicalização tanto de inquilinos (PALOMERA, 2018) quanto de proprietários, como a associação ACABA, a qual não deixa de tecer críticas ao Airbnb.

Barcelona e Nova York são emblemáticas nas medidas radicais de combate a irregularidades promovidas pelo Airbnb: a primeira impulsionada por forte pressão popular por meio de movimentos sociais e a segunda por intensa atuação do poder público, notadamente pela influência do relatório elaborado pelo seu Procurador-Geral.

Evidentemente, grandes centros urbanos com maior potencial turístico sofrem de forma mais contundente essas consequências, entretanto é possível perceber que mesmo cidades de menor potencial turístico apresentam situações semelhantes em áreas de maior interesse econômico. <sup>14</sup>

A partir desses levantamentos, depreende-se que é de vital importância a análise das repercussões desses novos modelos de negócio no tecido social. Portanto, seguem abaixo as mais relevantes soluções legislativas encontradas para os problemas trazidos pelo Airbnb na vida urbana, a fim de esboçar parâmetros que podem permitir a aplicação de regulamentos eficientes em outros contextos.

### **2.1. Atuação do Poder Público contra o Airbnb: a experiência de Nova York**

A mais célebre cidade a restringir o uso do Airbnb foi Nova York, cujo Conselho de Controle Ambiental (*Environmental Control Board*), em 2013, debruçou-se sobre um auto de infração cujo objeto da denúncia consistia no aluguel, via plataforma, de um quarto em um apartamento na região de Manhattan por uma turista russa durante três dias (*City of New York v. Abe Carrey*, 2013). Um dos pontos controvertidos é o de que o anfitrião (Nigel Warren) não era o proprietário do imóvel: era apenas locatário e dividia o apartamento com sua *roommate* Yuliya Kodysh. O anfitrião optou por anunciar seu quarto por um fim de semana no qual iria viajar, deixando sua amiga com a responsabilidade de receber a hóspede. Em decorrência desse fato, ele foi multado administrativamente em 2.400 dólares por violação ao Código Administrativo local e à *Multiple Dwelling Law*, de 2010 (TAVOLARI, 2017, p. 261).

A legislação vigente à época classificava edifícios residenciais como construções com finalidade de moradia permanente, por mais de trinta dias consecutivos, por uma entidade familiar ou pessoa natural, de modo a vedar a utilização comercial dos imóveis. Excetuavam-

---

<sup>14</sup> A título de exemplo, a distribuição espacial das ofertas de imóveis via Airbnb na cidade de Curitiba é mais intensa em regiões centrais, cujo potencial turístico é pronunciado, ou em áreas próximas a grandes centros de eventos e parques importantes da cidade (LOBO, 2018, p. 168-169). Tal informação indica a maior atratividade dos espaços turísticos tradicionais, marcados por maior oferta de serviços, melhor condição de transporte e áreas notadamente mais ricas da cidade em detrimento de regiões periféricas mais pobres e menos abastecidas pelo Poder Público. Ademais, detecta-se a tendência de profissionalização dos anfitriões com o ingresso e a crescente participação de grupos imobiliários caracterizados pelo anúncio de múltiplos imóveis (LOBO, 2018, p. 179-181).

se os pensionistas e hóspedes de confiança da família, que poderiam permanecer nas unidades por um período de até trinta dias desde que um morador permanente estivesse presente (TAVOLARI, 2017, p. 261-262). Para configurar a violação à norma, a decisão administrativa defende que

os termos *houseguests*, *boarders* e *lodgers* se referem a ocupantes que compartilham a vida da habitação com seus ocupantes permanentes. Eles não se aplicam a completos estranhos que não têm, e não pretendem ter, qualquer relação com os ocupantes permanentes [tradução livre] (City of New York v. Abe Carrey, 2013)<sup>15</sup>

Ademais, ganha relevância a definição dos contornos que permitem distinguir entre imóvel residencial e hotel ilegal. Essa necessidade surge da percepção de que há em profusão na cidade o uso de imóveis para recepção de hóspedes via Airbnb. Além disso, constata-se a evasão de impostos, se considerados devidos somente pelo mercado hoteleiro, e a ausência de uma certificação comercial pelo Poder Público, de modo que "a tentativa de diferenciação parte do pressuposto de que os usos estabelecidos pela lei têm de ser preservados e que a finalidade habitacional tem de ser protegida" (TAVOLARI, 2017, p. 263).

O caso foi reexaminado pelo Poder Judiciário, motivado por um recurso interposto pelo Airbnb, que figurava na lide como terceiro interessado.<sup>16</sup> A tese da plataforma defendia que o uso exclusivo de moradia havia sido respeitado no caso concreto, porque a hóspede poderia acessar todos os quartos do apartamento, sendo entendida como hóspede de confiança, uma vez que os quartos da habitação não eram trancados. Tal fato culminou na revisão da decisão, que julgou tratar-se de um uso típico de imóvel residencial. Nesse sentido, restou-se afastado o entendimento de que havia violação legal (CHESKY, 2013). Entretanto, persistiam posicionamentos contrários à extensão da decisão para os casos em que não há um morador presente, a exemplo dos aluguéis de imóveis inteiros (TAVOLARI, 2017, p. 263). Destarte, nesse caso específico, a decisão evadiu-se da motivação social e focou em interpretação jurídica do texto contido nas regulamentações anteriores.

Em decorrência da intensa polarização e da recorrência de casos semelhantes sendo ajuizados, Eric Schneiderman, Procurador-Geral do Estado de Nova York, publicou um extenso estudo sobre os efeitos do Airbnb na cidade mais populosa dos EUA.

O relatório *Airbnb in the city* revisou os dados das locações via plataforma de 1º de janeiro de 2010 a 2 de junho de 2014. Ao estudar as locações de apartamentos e quartos

---

<sup>15</sup> Segue a versão original: "the terms houseguests, borders, and lodgers refer to occupants who share the life of the dwelling with its permanent occupants. It does not apply to complete strangers who have not, and are not intended to have any, relationship with the permanent occupants" (City of New York v. Abe Carrey, 2013 p.5).

<sup>16</sup> Cf. City of New York v. Abe Carrey, Appeal ns. 1300602 & 1300736.

inteiros, concluiu que a presença das transações cresceu vertiginosamente no período: registrou-se um aumento de 10 vezes em número de ocorrências e dobrou-se a receita gerada a cada ano. A expectativa de impacto econômico trazida pelo relatório era de que o capital gerado pela plataforma, apenas em 2014 e na capital do estado, excederia 282 milhões de dólares. Estimou-se, ademais, que cerca de 72% do total de aluguéis de curto prazo violavam as leis locais (SCHNEIDERMAN, 2014, p. 2).

Além disso, os holofotes se voltaram para a diferença entre os anfitriões na plataforma, porque se constatou que, apesar de 94% dos *hosts* anunciarem no máximo duas unidades, os 6% restantes dominavam a utilização do Airbnb tanto em volume de transações quanto em receita gerada. Esses usuários – chamados de usuários comerciais – poderiam oferecer até mesmo centenas de unidades e representavam 36% das reservas. Juntos, movimentaram 168 milhões de dólares, o que equivale a 37% de toda a receita dos anfitriões (SCHNEIDERMAN, 2014, p. 2). A título de exemplo, o maior anfitrião controlava 272 anúncios e obteve, individualmente, valor próximo de 7 milhões de dólares no período analisado pelo Procurador-Geral (SCHNEIDERMAN, 2014, p. 11).<sup>17</sup>

A plataforma se defende das alegações ao reforçar que "a nossa comunidade [do Airbnb] é feita de milhares de pessoas incríveis com corações bondosos" (CHESKY, 2013, tradução livre)<sup>18</sup> e garante que 87% dos usuários anunciam as casas nas quais moram. O usuário recorrente constituir-se-ia, desse modo, de uma classe média formada por professores, artistas, aposentados e outros grupos que, alega-se, regozijar-se-iam ao colocar seus imóveis à disposição do Airbnb. No entanto, a própria empresa, em seus cálculos, afirma que mais da metade dessas pessoas são dependentes economicamente da renda oriunda do empreendimento para sequer conseguirem se manter em suas próprias casas (CHESKY, 2013).

Ao contrário do que afirma o CEO da empresa, Liz Krueger, membro eleita do *New York State Senate*, relembra que inúmeros *hosts* são inquilinos e não proprietários dos imóveis onde residem. Nesse sentido, advoga que a companhia estaria "recrutando ativamente inquilinos para listar seus apartamentos em seus sites, mesmo sabendo que eles estão colocando os moradores em risco de despejo" (KRUEGER, 2014, tradução livre) e que os anfitriões estariam quase sempre violando os termos dos seus contratos de locação desavisadamente. Por fim, insiste que entrou em contato reiteradamente com a empresa a fim

---

<sup>17</sup> A fim de confrontar as principais informações acerca dos maiores anfitriões comerciais de Nova York, Cf. SCHNEIDERMAN, 2014, p. 11.

<sup>18</sup> Segue o trecho original: "our community is made up of thousands of amazing people with kind hearts." (CHESKY, 2013).

de fazer constar no site um aviso aos inquilinos, mas a empresa teria se recusado a adotar tal medida (KRUEGER, 2014).

Tom Slee (2014), em uma avaliação crítica dos pronunciamentos realizados pela companhia, acredita que a deturpação do seu próprio negócio está na raiz do problema em Nova York. Para ele, a autoimagem enviesada da plataforma não condiz inteiramente com a verdade e não resiste a uma análise estatística mais apurada. Emblemática nesse sentido é a declaração do CEO da empresa, em blog da marca, de que "todos concordamos que hotéis ilegais são ruins para Nova York, mas essa não é nossa comunidade" (CHESKY, 2013, tradução livre). O autor acredita que, caso a companhia se importasse de fato com a formação de uma "comunidade", poderia estabelecer um diálogo franco com a municipalidade e os habitantes, mas opta deliberadamente por não fazer isso (SLEE, 2014).<sup>19</sup>

No mesmo sentido, Tavolari (2017, p. 265) sintetiza que, "ao não diferenciar entre usuários casuais e empresas, o Airbnb passou a ser visto como um atalho para constituir hotéis ilegais". Tal opinião é referendada pelas informações arrecadadas por Eric Schneiderman (2014, p. 9): estimou-se uma perda de US\$33 milhões em razão das taxas de hotel não pagas em transações via Airbnb no período analisado de 4 anos.

Importa salientar que a imensa maioria das cidades cobra taxas e regula hotéis, o que se traduz em uma importante fonte de renda para a municipalidade, porque pequenas taxas não são o suficiente para desencorajar o mercado turístico regional e, ainda, servem como uma garantia da segurança dos usuários, que ocorre por meio de inspeções regulares a hotéis. Além disso, valores vultosos são arrecadados desse modo e podem ser revertidos à coletividade como forma de infraestrutura e financiamento do município. Baker acrescenta que a liberalidade com os aluguéis de curto prazo impõe um alto custo ao resto dos habitantes, seja pela carga tributária adicional que será suportada por outras áreas da economia, ou pelo incômodo de conviver com vizinhos itinerantes sem qualquer vínculo com a comunidade. Para o autor, é necessário enfrentar esse problema de modo a garantir a inovação sem, contudo, permitir que facilitadores de fraude se tornem bilionários (BAKER, 2014).

A previsibilidade quanto à arrecadação de impostos é essencial para a manutenção de orçamento público saudável e da continuidade da prestação de serviços administrativos. Ademais, impõe-se ao gestor municipal o dever de zelar pelo planejamento urbano, ora

---

<sup>19</sup> "Airbnb could limit hosts with multiple listings on their site. [...] At the very least, Airbnb can make the rules clear for their hosts, many of whom are confused about who qualify as 'amazing people with kind hearts' and who are 'unscrupulous slumlords [making] a quick buck.' They could also stop burying cautions in a 10,000-word terms-of-service contract that takes half an hour to read, carefully limiting the company's liability. In a spirit of collaboration, if they are genuinely concerned about New York tenants, Airbnb could work with tenants' associations and other providers." (SLEE, 2014).

incentivando a ocupação de certas regiões ora restringindo seu acesso a determinadas finalidades. Nesse prisma, é de suma importância o respeito às destinações – comerciais ou residenciais – dos edifícios, sendo o seu desrespeito fruto de inúmeros problemas de urbanismo nas cidades: a instabilidade quanto à finalidade dos edifícios sem a ciência da prefeitura impõe uma análise irreal para o gestor, que imagina estar prestando serviços ou realizando obras de infraestrutura destinadas a um certo perfil de bairro quando na realidade as propriedades da região são completamente diferentes.

Acerca das características locais de cada bairro da cidade, há intensa culpabilização do Airbnb por agravar desigualdades urbanas e impactar profundamente no direito à moradia. Schneiderman destaca que milhares de unidades disponíveis para aluguel de curto prazo foram reservadas inúmeras vezes durante o ano. Logo, tornou-se um fenômeno bastante comum que unidades permanecessem ocupadas por turistas por mais de três meses ao ano ou, ainda, por mais de 182 noites, se somadas todas as reservas de curto prazo. Conseqüentemente, tais unidades não estariam disponíveis para serem alugadas por nova-iorquinos em busca de moradia. O relatório aponta que, somente em 2013, as transações com essas características retiraram do mercado local mais de 4.600 unidades e movimentaram 72,4 milhões de dólares em receita para os anfitriões (SCHNEIDERMAN, 2014, p. 12).

Ademais, os aluguéis não se distribuem uniformemente pela cidade. Schneiderman ressalta que a maioria das unidades locadas estão em bairros importantes no Brooklyn e em Manhattan e que apenas três bairros foram responsáveis por um terço de todas as hospedagens via Airbnb na cidade. Além disso, salienta que uma dúzia de prédios nessas localidades tiveram 60% ou mais de suas unidades usadas por, pelo menos, metade do ano em aluguéis de curto prazo, sugerindo que os edifícios estavam operando como hotéis de fato (SCHNEIDERMAN, 2014, p. 16).

A escolha por determinadas regiões não é aleatória; ela coincide com bairros na região de Manhattan com amplo acesso a transporte público e próximos de diversos pontos turísticos, restaurantes e centros culturais da cidade. O procurador-geral identifica um padrão: os bairros mais procurados ou são gentrificados ou estão passando por um intenso processo de gentrificação (SCHNEIDERMAN, 2014, p. 3).

Como bem aponta Tavolari, é mais vantajoso para um locador alugar seu imóvel via Airbnb porque o valor da diária pago por turistas em lugares bem localizados é significativamente maior do que os preços de um aluguel a longo prazo para um nova-iorquino. Essa prática tende a elevar os preços dos imóveis da região, o que significa que

moradores locais destes bairros são expulsos por não poderem arcar com custos tão altos. (...) Além de a plataforma garantir lucro maior, contratos tradicionais de locação costumam proteger o locatário por alguns anos, têm regras específicas para rescisão e despejo que não se aplicam para locações curtas para turismo. Muitos locatários têm sido despejados para que o imóvel passe a ser anunciado no Airbnb, o que tem levado a um aumento considerável do número de rescisões contratuais (TAVOLARI, 2017, p. 266).

No mesmo sentido, a senadora Liz Krueger (2014) acredita que os aluguéis de curto prazo representam um perigo para a moradia digna, porque cada hotel ilegal implica um apartamento a menos à disposição de possíveis residentes.

Adicionalmente, Tavolari (2017, p. 266) teme que o aluguel de longo prazo se torne residual nos bairros de melhor localização, o que restringiria o acesso a moradia nessas regiões unicamente à aquisição de propriedade. Consequentemente, restringe-se a permanência nos bairros centrais da metrópole a uma ínfima parcela mais rica da população.

Por fim, Liz Krueger (2014) acredita que o perfil das comunidades é severamente afetado pela proliferação de hotéis ilegais. Conforme o pensamento da autora, a intensa circulação de estranhos nos bairros afetaria a qualidade de vida, o senso de comunidade e a segurança dos moradores. Em síntese elaborada por Jefferson-Jones (2015, p. 572), pode-se concluir que as principais injunções voltadas contra o Airbnb em Nova York referem-se ao controle da alta do preço das propriedades – combate à gentrificação –, ao enfrentamento da sonegação fiscal decorrente da prática de hotéis ilegais e à garantia da segurança dos moradores das regiões mais afetadas.

## **2.2. Pressão popular contra o Airbnb: a experiência de Barcelona en Comú**

A cidade espanhola preocupou-se com as mesmas questões levantadas por Nova York, entretanto a resposta do poder público teve outra origem: foi motivada por intensa mobilização social, que serviu de força motriz para o questionamento das violações da plataforma ao direito à moradia digna.

Conforme constatam Colau e Alemany (2012, p. 47), a economia espanhola pré-crise financeira de 2008 experimentou um *boom* imobiliário responsável por um significativo aumento de preços nos principais centros urbanos do país.<sup>20</sup> Após ser deflagrada a crise mundial, instaurou-se um quadro dramático, no qual milhões de espanhóis ficaram

---

<sup>20</sup> Inclusive, ironizam: "Para hacernos una idea de las dimensiones y del alcance de este fenómeno: según un estudio de Aguirre & Newman, durante los años álgidos del boom, la demanda especulativa representaba el 40% de la demanda total agregada, y las revaloraciones de las viviendas sobre plano eran del orden del 800%. A pesar de esto, durante la burbuja inmobiliaria, todo aquel que señalara la especulación como un factor determinante en la escalada de precios de los inmuebles habría sido tildado de antisistema" (COLAU; ALEMANY, 2012. p. 47).

desempregados e não mais conseguiram pagar seus aluguéis ou hipotecas.<sup>21</sup> Soma-se a isto uma lei de setembro de 2011 que facilita o despejo por falta de pagamento, em uma tentativa de reaquecer o mercado imobiliário (COLAU; ALEMANY, 2012, p. 49), e tem-se como resultado centenas de milhares de despejos em todo o país desde 2008 (BAYER, 2018).

Nesse contexto, nasce e se fortalece a Plataforma dos Afetados pela Hipoteca (PAH), surgida em Barcelona, no ano de 2009, autodefinida como:

um grupo de pessoas completamente apartidárias (...) frente à constatação de que o marco legal atual foi projetado para garantir que os bancos cobrem dívidas, enquanto deixa desprotegidas as pessoas que contraíram hipotecadas, as quais, por razões como o desemprego ou o aumento das taxas, não podem pagar as parcelas (PLATAFORMA DE LOS AFECTADOS POR LA HIPOTECA, s. d., tradução livre).

Unida em torno dos ideais de que "a moradia é um direito fundamental e é intolerável que sejamos tantas pessoas que podem ser privadas de habitação e ainda assim continuemos a arrastar uma dívida pelo resto da vida", a PAH passou a ser entendida como uma resposta social e coletiva à crise financeira (COLAU; ALEMANY, 2012, p. 87, tradução livre) e cresceu em adesão ao ponto de conseguir eleger Ada Colau, uma de suas fundadoras, para prefeita de Barcelona.

Gutiérrez et al. (2017, p. 280, tradução livre) destacam que a cidade sofre as consequências do turismo de massa,<sup>22</sup> sendo considerada a quinta cidade da Europa que mais recebe visitantes estrangeiros e um dos lugares do mundo com maior concentração de propriedades disponíveis para alojamento via plataforma. Em 2014, o centro urbano recebeu 7,8 milhões de turistas. Tamanha recorrência de pessoas provoca, consequentemente, um relevante impacto sócio-econômico, "gerando mais de 26 milhões de euros por dia e mais de 120.000 empregos no turismo, (...) mas também produzindo alta pressão no centro da cidade, o que levou a um significativo processo de gentrificação." Em detalhado mapeamento dos imóveis ofertados em regime particular versus rede hoteleira, os autores concluíram que os alojamentos do Airbnb distribuem-se especialmente no centro da cidade, em bairros residenciais com baixa oferta de hospedagem (GUTIÉRREZ, et. al., 2017, p. 289).

Diante da pressão popular, a prefeitura voltou seu olhar para o problema gerado pelo Airbnb. Em julho de 2014, multou a plataforma em 30 mil euros (KASSAM, 2014) e em dezembro de 2015 sancionou-a em 60 mil euros por graves violações a leis locais. Os gestores

---

<sup>21</sup> Durante o período de recessão, as taxas de desemprego no país giravam em torno de 20%. Cf. ESPANHA..., 2012.

<sup>22</sup> Para uma análise que discute com dados estatísticos o impacto do Airbnb e do turismo de massa, Cf. HSI, s. d.

locais justificam as medidas em razão do site disponibilizar imóveis sem licença turística, portanto representaria uma forma de concorrência desleal no setor turístico. Inclusive, eles promoveram uma campanha com placas identificadoras para indicar as residências que estavam licenciadas e facilitar a tarefa de reportar apartamentos que não possuíam um número de registro turístico da Catalunha (RTC) (GUTIÉRREZ, 2015). Alega-se que o Airbnb é responsável direto pela relação entre anfitrião e hóspede e não mero intermediário. Logo, é de sua responsabilidade evitar que imóveis sem licença sejam cadastrados para aluguel em seu site<sup>23</sup>. Por conseguinte, para que as unidades pudessem ser listadas e alugadas, elas deveriam estar registradas “na secretaria de turismo da Catalunha e pagar as taxas que correspondem aos hotéis” (TAVOLARI, 2017, p. 270).

Após a aplicação de pesadas multas também aos locadores temporários, houve polarização da opinião pública, que resultou, inclusive, na criação de associações de anfitriões para contestar as penalidades impostas aos *hosts* na cidade (ASOCIACIÓN ACABA, s. d.).

A plataforma, em sua defesa, garante que cria oportunidade econômica e que aumenta a renda de seus anunciantes, de modo a possibilitar que muitos moradores de classe média e baixa consigam arcar com os custos de sua própria moradia graças à renda advinda do aluguel de quartos em suas casas (TAVOLARI, 2017, p. 267). Tavolari (2017, p. 267) identifica que muitos anfitriões concordam com as alegações do Airbnb, porquanto os moradores se tornam dependentes da renda adicional para conseguirem se manter na região. Entretanto, apenas pessoas localizadas em regiões privilegiadas conseguem se inserir nesse nicho de mercado, acarretando em um aprofundamento das desigualdades entre centro e periferia.<sup>24</sup>

Entretanto, do outro lado, critica-se duramente a postura da empresa no embate com a municipalidade, em decorrência da adoção de práticas desleais contra os consumidores. A própria associação ACABA, por exemplo, ajuizou uma ação coletiva contra o Airbnb por acreditar que a empresa

induziu-os [os consumidores] a infringir a lei em benefício próprio e conhecendo sua ilegalidade, passando a impressão e sugerindo que a residência habitual poderia ser alugada turisticamente sem a correspondente autorização, o que significou danos

---

<sup>23</sup> A responsabilização direta da empresa não é prática comum na maior parte das cidades que restringem a locação por curta temporada: normalmente as penalidades atingem somente os usuários do site, como é o caso de Berlim, por exemplo (TAVOLARI, 2017, p. 269).

<sup>24</sup> "Rentabilizar a casa se tornou uma maneira de conseguir pagar as contas e permanecer no local de moradia. Se é verdade que a renda extra é fundamental no orçamento de várias famílias, também é verdade que não são todos que conseguem fazer uso de suas casas, próprias ou alugadas, para anunciar on-line. A conta só fecha para apartamentos e quartos bem localizados. Unidades em subúrbios e periferias não costumam ser atrativas para visitantes, o que mostra que a configuração do espaço urbano é decisiva para os lucros e que as desigualdades centro-periferia tendem a ser aprofundadas" (TAVOLARI, 2017, p. 267).

incalculáveis aos seus usuários, bem como à cidadania em geral (ACABA, s. d., tradução livre).

Além disso, acrescenta-se que a regulação do Airbnb continua efervescente na Espanha. Nesse sentido, a Comissão Nacional de Mercado e Concorrência (CNMC) publicou em 2018 um relatório sobre o aluguel de curta duração em solo espanhol, cuja conclusão era de que não haveria evidência empírica robusta para garantir a magnitude do papel de alojamento turístico sobre a alta dos preços da moradia (TORREBLANCA, 2018b). O relatório foi duramente criticado por estudiosos do tema,<sup>25</sup> bem como pela Plataforma dos Afetados pela Hipoteca (PAH),<sup>26</sup> que acredita denunciar as mentiras do relatório (GARCÍA, 2018). Para o movimento social, as afirmações da CNMC seriam absurdas, visto que as empresas da economia colaborativa trariam consigo desregulação, fraude fiscal e um capitalismo mais selvagem cuja consequência seria o empobrecimento da população (PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA, 2018).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o exposto durante este artigo, entende-se de forma mais aprofundada algumas das polêmicas nas quais o Airbnb se insere – principalmente a partir de seus efeitos daninhos na sociabilidade urbana de muitas cidades –, bem como a dificuldade de sua solução a curto prazo, por meio de respostas simplistas e unilaterais para os novos problemas constatados.

Para resolver isso, acredita-se que seja necessário, em primeiro lugar, diferenciar (i) plataformas pautadas em *commons-based peer production*, cujo modelo permitiria a colaboração de inúmeros indivíduos para a construção de espaços de conhecimento de acesso livre a todos e (ii) startups bilionárias, controladas por investidores, cuja prioridade, apesar de inovar as relações humanas, é gerar lucro para um grupo pequeno de empresários. No nosso entendimento, seria desonesto igualar situações fáticas tão diferentes sob o mesmo movimento genérico simplesmente por compartilharem algumas características básicas.

Como segundo ponto, no que tange aos reflexos urbanos, o Poder Público deve se debruçar, em especial e em rol não exaustivo, sobre as seguintes questões: (i) a perda da arrecadação do Estado com a constituição de hotéis clandestinos e seu impacto na indústria hoteleira; (ii) a dificuldade de planejamento da estrutura urbana, pois sem o conhecimento da

---

<sup>25</sup> Para maiores detalhes, Cf. TORREBLANCA, 2018a.

<sup>26</sup> Convém destacar que o PAH apresentou ao Congresso Espanhol sua proposta de Ley de Vivienda com o objetivo de solucionar os problemas de moradia do país, mas o texto ainda está em tramitação. Cf. PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA, 2017.

finalidade dos imóveis ou um cadastro atualizado e confiável é impossível realizar o planejamento urbano de forma responsável e plena; (iii) o processo de gentrificação, pelo qual as áreas mais atrativas turisticamente – isto é, regiões melhor localizadas, com amplo acesso a transporte público, com melhores condições de segurança e próximas de áreas de interesse das cidades –, aproveitando-se de seu maior potencial econômico, passam por um aumento exponencial do preço dos aluguéis e, assim a população local mais pobre vê-se sem recursos para arcar com as despesas adicionais e precisa se mudar para lugares periféricos, conseqüentemente privilegiando o uso da cidade a turistas; (iv) a perda do senso de comunidade de bairros menores com o constante trânsito de turistas; (v) a segurança dos consumidores, garantida por meio da ciência e fiscalização dos órgãos competentes; (vi) a instabilidade dos contratos de aluguel caso haja a prática de rescisão contratual para a disponibilização de unidades para fins turísticos; (vii) a tendência de profissionalização dos anfitriões, a qual indica um possível reflexo de precarização do trabalho no setor hoteleiro.

Em terceiro lugar, avalia-se como a posição mais adequada, de acordo com o que foi exposto no presente trabalho, a intervenção do Estado à luz das particularidades de cada contexto específico, em benefício da sociedade. A necessidade de regulamentação dirigida à situação do Airbnb varia de cidade para cidade a depender da rigidez do sistema normativo existente na localidade e da agilidade do gestor em combater as ilegalidades cometidas pela plataforma. Apesar disso, considera-se urgente que o Poder Público diagnostique os principais problemas regionais e os combata efusivamente. O ideal seria uma atuação conjunta e integrada de todos os Poderes, sendo algumas ferramentas para isso, em listagem não taxativa, por exemplo: (i) o papel legislativo com a edição de leis prevendo tratamento diferenciado aos usuários comerciais (*hosts* profissionais) e usuários casuais (pessoas físicas), bem como as formas legais de uso das acomodações – período máximo, tamanho dos quartos, condições de segurança, previsão de registro e recolhimento de impostos; (ii) a atuação judicial apta a uniformizar o entendimento e a aplicação da lei; (iii) o exercício do poder de polícia administrativo para fiscalizar e restringir o uso lesivo da plataforma; (iv) a intervenção do Ministério Público, para defender os interesses coletivos no uso de suas atribuições constitucionais.

Por fim, extrai-se de central das experiências internacionais que, diante da capilaridade dos efeitos no tecido urbano e dos efeitos de longo prazo decorrentes das medidas tomadas pelo Estado, é fulcral o debate franco e democrático com toda a sociedade para garantir a legitimidade e a efetividade das soluções adotadas.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ASOCIACIÓN DE AFECTADOS POR EL CONFLICTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA Y AIRBNB (ACABA). *Demanda colectiva contra Airbnb interpuesta por sus propios anfitriones*. s. d. Disponível em: <asociacionacaba.com/acciones/>. Acesso em: 12 abr. 2019.

BAKER, Dean. *Don't Buy the 'Sharing Economy' Hype: Aibnb and Uber Are Facilitating Ripoffs*. The Guardian, 27 maio 2014. Disponível em: <theguardian.com/commentisfree/2014/may/27/airbnb-uber-taxes-regulation>. Acesso em: 08 fev. 2019.

BAYER, Mats Lucia. *Aumentan los desahucios, sigue la crisis habitacional*. 13 dez. 2018. Disponível em: <http://www.cadtm.org/Aumentan-los-desahucios-sigue-la-crisis-habitacional>. Acesso em: 12 abr. 2019.

BOTSMAN, Rachel; ROGERS, Roo. *What's mine is yours: the rise of collaborative consumption*. Nova York: Harper Business, 2010 [arquivo digital].

CHESKY, Brian. *Who We Are, What We Stand For*. 3 out. 2013. Disponível em: <blog.atairbnb.com/who-we-are>. Acesso em: 12 abr. 2019.

City of New York v. Abe Carrey, Notice of Violation 035006622J. 10 maio 2013. Disponível em: <archive.org/stream/702734-decision-and-order-for-nov-35006622j/702734-decision-and-order-for-nov-35006622j\_djvu.txt.> Acesso em: 12 abr. 2019.

COLAU, Ada, ALEMANY, Adrià. *Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda*. Barcelona: Cuadrilátero de Libros, 2012.

ESPAÑA atinge taxa recorde de desemprego em 2011: 22,85% da população ativa. Disponível em: <g1.globo.com/economia/noticia/2012/01/espanha-atinge-taxa-recorde-de-desemprego-em-2011-2285-da-populacao-ativa.html>. Acesso em: 12 abr. 2019.

GARCÍA, Gustavo. *Los afectados por la hipoteca denuncian "las mentiras" de la CNMC sobre el alquiler*. 2018. Disponível em: <elboletin.com/noticia/166523/nacional/los-afectados-por-la-hipoteca-denuncian-las-mentiras-de-la-cnmc-sobre-el-alquiler.html>. Acesso em: 12 abr. 2019.

GUTIÉRREZ, I. *Colau multa a Airbnb y Homeaway por anunciar pisos sin licencia turística*. 2015. Disponível em: <eleconomista.es/vivienda/noticias/7238398/12/15/Colau-multa-----a-Airbnb-por-anunciar-pisos-sin-licencia-turistica.html>. Acesso em: 12 abr. 2019.

GUTIÉRREZ, Javier; GARCÍA-PALOMARES, Juan Carlos; ROMANILLOS, Gustavo; SALAS-OLMEDO, María Henar. The eruption of Airbnb in tourist cities: comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*, [s. l.]. v. 62, p. 278-291, out. 2017.

HSI, Helen. *Impacts of Airbnb regulation in Berlin, Barcelona, San Francisco and Santa Monica*. s. d. Disponível em:

<london.wtm.com/\_novadocuments/391267?v=636415031341730000>. Acesso em: 12 abr. 2019.

JEFFERSON-JONES, Jamila. Airbnb and the Housing Segment of the Modern “Sharing Economy” Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking? *Hastings Constitutional Law Quarterly*, [s. l.], v. 42, n. 3, p. 557-575, 2015.

KASSAM, Ashifa. *Airbnb fined €30,000 for illegal tourist lets in Barcelona*. 2014. Disponível em: <theguardian.com/technology/2014/jul/07/Airbnb-fined-illegal-tourist-lets-barcelona-catalonia>. Acesso em: 12 abr. 2019.

KRUEGER, Liz. *Answers for New Yorkers Concerned or Confused About the Illegal Hotel Law*. 27 maio 2014. Disponível em: <nysenate.gov/newsroom/articles/liz-krueger/answers-new-yorkers-concerned-or-confused-about-illegal-hotel-law>. Acesso em: 12 abr. 2019.

LOBO, Yure Sousa. *Economia colaborativa e destinos turísticos urbanos: uma análise da distribuição espacial da Airbnb em Curitiba*. 2018. 232 f. Dissertação (Mestrado em Turismo) – Setor de Ciências Humanas, Pós-Graduação em Turismo, Curitiba, 2018.

PALOMERA, Jaime. "Sindicalismo inquilino. Democratizar la vivienda en la era del capitalismo financiarizado". In: IBARRA, Pedro (ed.); GOMÀ, Ricard (ed.); MARTÍ, Salvador (ed.); GONZÁLEZ, Robert (ed.). *Movimientos sociales y derecho a la ciudad: creadores de democracia radical*. Barcelona: Icaria Editorial, 2018, p. 71-87.

PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA (PAH). *Las mentiras sobre vivienda de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*. 20 ago. 2018. Disponível em: <afectadosporlahipoteca.com/2018/08/20/las-mentiras-sobre-vivienda-de-la-comision-nacional-de-los-mercados-y-la-competencia/>. Acesso em: 12 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. *Ley de vivienda PAH: 5 propuestas por el derecho a la vivienda y contra los desahucios*. 2017. Disponível em: <las5delapah.com/ley-vivienda-pah/>. Acesso em: 12 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. *Únete a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca*. s. d. Disponível em: <afectadosporlahipoteca.com/unete-a-la-plataforma-de-afectados-por-la-hipoteca/>. Acesso em: 12 abr. 2019.

ROOSE, Kevin. *The Sharing Economy Isn't About Trust, It's About Desperation*. New York Magazine, 24 abr. 2014. Disponível em: <nymag.com/intelligencer/2014/04/sharing-economy-is-about-desperation.html>. Último acesso em: 08 fev. 2019.

SCHNEIDERMAN, E. T. *Airbnb in the city. Office of the Attorney General of the State of New York*, out. 2014. Disponível em: <ag.ny.gov/pdfs/AIRBNB%20REPORT.pdf> Acesso em: 12 de abril de 2019.

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

SCHOR, Juliet. "Debating the Sharing Economy". In: *Great Transition Initiative*, [s. l.], out. 2014. Disponível em <[greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy](http://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy)>. Acesso em: 08 fev. 2019.

\_\_\_\_\_; FITZMAURICE, Connor J. Collaborating and Connecting: The Emergence of a Sharing Economy. In: REISCH, Lucia (ed.); THOGERSEN, John (ed.). *Handbook on Research on Sustainable Consumption*. Cheltenham, UK: Edward Elgar, 2015, p. 410-425.

\_\_\_\_\_; CANSOY, Mehmet. *Who gets to share in the "Sharing Economy"*: understanding the patterns of participation and exchange in Airbnb. s. d. Disponível em: <[bc.edu/content/dam/files/schools/cas\\_sites/sociology/pdf/SharingEconomy.pdf](http://bc.edu/content/dam/files/schools/cas_sites/sociology/pdf/SharingEconomy.pdf)>. Acesso em: 8 fev. 2019.

SLEE, Tom. *Sharing and caring*. 24 jan. 2014. Disponível em: <[jacobinmag.com/2014/01/sharing-and-caring](http://jacobinmag.com/2014/01/sharing-and-caring)>. Acesso em: 12 abr. 2019.

SUNDARARAJAN, Arun. *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge: MIT Press, 2016 [arquivo digital].

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os impasses regulatórios para o compartilhamento de moradia: notas para uma agenda de pesquisa em direito. In: ZANATTA, Rafael A. F. (org.); PAULA, Pedro C. B. de (org.); KIRA, Beatriz (org.). *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017, p. 259-280.

TORREBLANCA, Marina Estévez. *Competencia comparte en su informe sobre el alquiler turístico en España argumentos del lobby de Airbnb en Bruselas*. 18 ago. 2018a. Disponível em: <[eldiario.es/economia/Competencia-alinea-argumentos-Airbnb-Bruselas\\_0\\_804219755.html](http://eldiario.es/economia/Competencia-alinea-argumentos-Airbnb-Bruselas_0_804219755.html)>. Acesso em: 12 abr. 2019.

TORREBLANCA, Marina Estévez. *La CNMC no ve "evidencia empírica" de la presión de Airbnb sobre el precio de la vivienda*. 13 ago. 2018b. Disponível em: <[eldiario.es/economia/CNMC-evidencia-empirica-magnitud-Airbnb\\_0\\_803169911.html](http://eldiario.es/economia/CNMC-evidencia-empirica-magnitud-Airbnb_0_803169911.html)>. Acesso em: 12 abr. 2019.

ZANATTA, Rafael A. F. "Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual". In: \_\_\_\_\_ (org.); PAULA, Pedro C. B. de (org.); KIRA, Beatriz (org.). *Economias do compartilhamento e o direito*. Curitiba: Juruá, 2017, p. 79-106.