

I ENCONTRO NACIONAL DE DIREITO DO FUTURO

**INSTITUIÇÕES JURÍDICAS, INOVAÇÕES DE
MERCADO E TECNOLOGIA**

I59

Instituições jurídicas, inovações de mercado e tecnologia [Recurso eletrônico on-line]
organização I Encontro Nacional de Direito do Futuro: Escola Superior Dom Helder Câmara –
Belo Horizonte;

Coordenadores Vinicius de Negreiros Calado, Roney Jose Lemos Rodrigues de Souza e
Clarice Marinho Martins – Belo Horizonte: Escola Superior Dom Helder Câmara - ESDHC,
2024.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-938-4

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Os desafios do humanismo na era digital.

1. Direito do Futuro. 2. Humanismo. 3. Era digital. I. I Encontro Nacional de Direito do
Futuro (1:2024 : Belo Horizonte, MG).

CDU: 34



I ENCONTRO NACIONAL DE DIREITO DO FUTURO

INSTITUIÇÕES JURÍDICAS, INOVAÇÕES DE MERCADO E TECNOLOGIA

Apresentação

O Encontro Nacional de Direito do Futuro, realizado nos dias 20 e 21 de junho de 2024 em formato híbrido, constitui-se, já em sua primeira edição, como um dos maiores eventos científicos de Direito do Brasil. O evento gerou números impressionantes: 374 pesquisas aprovadas, que foram produzidas por 502 pesquisadores. Além do Distrito Federal, 19 estados da federação brasileira estiveram representados, quais sejam, Amazonas, Amapá, Bahia, Ceará, Goiás, Maranhão, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, Paraíba, Pernambuco, Paraná, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rondônia, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Sergipe, São Paulo e Tocantins.

A condução dos 29 grupos de trabalho do evento, que geraram uma coletânea de igual número de livros que ora são apresentados à comunidade científica nacional, contou com a valiosa colaboração de 69 professoras e professores universitários de todo o país. Esses livros são compostos pelos trabalhos que passaram pelo rigoroso processo double blind peer review (avaliação cega por pares) dentro da plataforma CONPEDI. A coletânea contém o que há de mais recente e relevante em termos de discussão acadêmica sobre as perspectivas dos principais ramos do Direito.

Tamanho sucesso não seria possível sem o apoio institucional de entidades como o Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Direito (CONPEDI), a Universidade do Estado do Amazonas (UEA), o Mestrado Profissional em Direito e Inovação da Universidade Católica de Pernambuco (PPGDI/UNICAP), o Programa RECAJ-UFGM – Ensino, Pesquisa e Extensão em Acesso à Justiça e Solução de Conflitos da Faculdade de Direito da Universidade Federal de Minas Gerais, a Comissão de Direito e Inteligência Artificial da Ordem dos Advogados do Brasil – Seção Minas Gerais, o Grupo de Pesquisa em Direito, Políticas Públicas e Tecnologia Digital da Faculdade de Direito de Franca e as entidades estudantis da UFGM: o Centro Acadêmico Afonso Pena (CAAP) e o Centro Acadêmico de Ciências do Estado (CACE).

Os painéis temáticos do congresso contaram com a presença de renomados especialistas do Direito nacional. A abertura foi realizada pelo professor Edgar Gastón Jacobs Flores Filho e pela professora Lorena Muniz de Castro e Lage, que discorreram sobre o tema “Educação jurídica do futuro”. O professor Caio Lara conduziu o debate. No segundo e derradeiro dia, no painel “O Judiciário e a Advocacia do futuro”, participaram o juiz Rodrigo Martins Faria,

os servidores do TJMG Priscila Sousa e Guilherme Chiodi, além da advogada e professora Camila Soares. O debate contou com a mediação da professora Helen Cristina de Almeida Silva. Houve, ainda, no encerramento, a emocionante apresentação da pesquisa intitulada “Construindo um ambiente de saúde acessível: abordagens para respeitar os direitos dos pacientes surdos no futuro”, que foi realizada pelo graduando Gabriel Otávio Rocha Benfica em Linguagem Brasileira de Sinais (LIBRAS). Ele foi auxiliado por seus intérpretes Beatriz Diniz e Daniel Nonato.

A coletânea produzida a partir do evento e que agora é tornada pública tem um inegável valor científico. Seu objetivo é contribuir para a ciência jurídica e promover o aprofundamento da relação entre graduação e pós-graduação, seguindo as diretrizes oficiais da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). Além disso, busca-se formar novos pesquisadores nas mais diversas áreas do Direito, considerando a participação expressiva de estudantes de graduação nas atividades.

A Escola Superior Dom Helder Câmara, promotora desse evento que entra definitivamente no calendário científico nacional, é ligada à Rede Internacional de Educação dos Jesuítas, da Companhia de Jesus – Ordem Religiosa da Igreja Católica, fundada por Santo Inácio de Loyola em 1540. Atualmente, tal rede tem aproximadamente três milhões de estudantes, com 2.700 escolas, 850 colégios e 209 universidades presentes em todos os continentes. Mantida pela Fundação Movimento Direito e Cidadania e criada em 1998, a Dom Helder dá continuidade a uma prática ético-social, por meio de atividades de promoção humana, da defesa dos direitos fundamentais, da construção feliz e esperançosa de uma cultura da paz e da justiça.

A Dom Helder mantém um consolidado Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* em Direito Ambiental e Sustentabilidade, que é referência no país, com entradas nos níveis de mestrado, doutorado e pós-doutorado. Mantém revistas científicas, como a *Veredas do Direito* (Qualis A1), focada em Direito Ambiental, e a *Dom Helder Revista de Direito*, que recentemente recebeu o conceito Qualis A3.

Expressamos nossos agradecimentos a todos os pesquisadores por sua inestimável contribuição e desejamos a todos uma leitura excelente e proveitosa!

Belo Horizonte-MG, 29 de julho de 2024.

Prof. Dr. Paulo Umberto Stumpf – Reitor da ESDHC

Prof. Dr. Franclim Jorge Sobral de Brito – Vice-Reitor e Pró-Reitor de Graduação da ESDHC

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – Pró-Reitor de Pesquisa da ESDHC

REGULAÇÃO DO AIRBNB: ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE EUROPA E BRASIL

REGULATION OF AIRBNB: COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN EUROPE AND BRAZIL

Kendrio Tolomelli Costa

Resumo

O Airbnb, surgido em 2008, permite a locação de imóveis por pessoas físicas, enfrentando questões de legitimidade e regulamentação. Na Europa, cidades como Amsterdam têm regulamentações rigorosas, enquanto outras, como Atenas, têm menos restrições. No Brasil, a discussão foca na proibição de aluguéis em condomínios residenciais, com decisões judiciais recentes permitindo tais restrições. A falta de uma legislação específica no Brasil contrasta com regulamentações europeias, evidenciando a necessidade de um equilíbrio regulatório que proteja direitos de propriedade sem permitir normas abusivas ou decisões judiciais sem base legal.

Palavras-chave: Regulamentação, Airbnb, Propriedade

Abstract/Resumen/Résumé

Airbnb, launched in 2008, allows individuals to rent out properties, facing issues of legitimacy and regulation. In Europe, cities like Amsterdam have strict regulations, while others, like Athens, have fewer restrictions. In Brazil, the discussion focuses on the prohibition of rentals in residential condominiums, with recent judicial decisions allowing such restrictions. The lack of specific legislation in Brazil contrasts with European regulations, highlighting the need for a regulatory balance that protects property rights without allowing abusive rules or judicial decisions without a legal basis.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Regulation, Airbnb, Property

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O site Airbnb surgiu em 2008, na cidade de São Francisco nos Estados Unidos. Essa rede permite às pessoas físicas alugarem suas casas, podendo ser uma parte ou toda, com a intenção de obter uma renda extra através dessa plataforma. A plataforma está em constante ascensão no mundo e, com isso, levantam-se inúmeros questionamentos a respeito de sua legitimidade e de como deve ser feita sua regulamentação.

Com o surgimento da plataforma Airbnb, o serviço de hospedagem deixou de depender apenas de hotéis. Agora, qualquer pessoa física pode oferecer seu imóvel para aluguel, o qual considerava seu bem imóvel com potencial para ser alugado.

À vista dessa perspectiva, frisa-se que o Airbnb é resultado da ociosidade de um imóvel e da demanda de um terceiro que quer passar um tempo na propriedade. Nesse sentido, é correto afirmar que, em termos econômicos, a plataforma é eficaz e importante diante dessa movimentação decorrente da economia compartilhada existente.

Em contrapartida à locação tradicional que é comum há muitos anos e possui sua devida regulamentação, as locações de curta duração não se mostra com uma legislação sólida e eficaz nos dias atuais. O fenômeno da economia compartilhada precisa ser objeto de análise no que se trata de direitos e deveres. O Airbnb, não obstante, tornou-se uma discussão necessária em diferentes países e cidades visto que a ausência de regulamentação faz com que, cotidianamente no judiciário cheguem litígios decorrentes dessa ausência.

A falta de regulação da plataforma é um problema, entretanto, a regulação excessiva pode se tornar abusiva. A análise exposta ao longo dessa pesquisa busca comparar os efeitos desse dilema existente em diferentes lugares no mundo. Portanto, diante dessa situação, a hipótese proposta nesse estudo é saber quais são os limites de regras que o governo pode impor sobre uma propriedade privada.

A pesquisa foi realizada por meio de revisão bibliográfica, análise de notícias atuais sobre o tema e utilização de dados de sites oficiais do governo e do Airbnb, seguindo uma metodologia de revisão de literatura jurídica e empírica com raciocínio indutivo. O tema é multidisciplinar, focando principalmente nas relações jurídicas resultantes do uso da plataforma Airbnb e seus desdobramentos.

2. AIRBNB NA EUROPA

Em cidades europeias como Amsterdam e Barcelona, o Airbnb é altamente regulado em comparação com outras que não possuem fortes regulamentações como Atenas e Florença. O estudo de Bei e Celata discute as consequências da regulação da locação de curta duração assim como a não regulamentação em 16 cidades europeias, trazendo essas divergências. Eles chegaram à conclusão de que existem efeitos positivos e negativos da regulamentação e eles se dão para produzir um mercado equilibrado. Esse equilíbrio é decorrente da diminuição dos anfitriões profissionais que, conseqüentemente, diminui a pressão sobre os residentes das cidades que dependem da habitação no local.

A cidade de Amsterdam hoje é um grande regulador do aluguel pela plataforma do Airbnb. Segundo informações retiradas do próprio site da empresa, os anfitriões privados que desejam alugar seu espaço devem fazer um registro junto à prefeitura. No site está escrito que de acordo com as normas holandesas, os anfitriões só podem alugar o espaço inteiro em Amsterdam por no máximo 30 dias no ano, a não ser que eles tenham uma permissão específica para alugar por mais noites.

Além disso, a prefeitura pode bloquear o aluguel do imóvel que atingir as noites máximas permitidas. Como visto acima, além do registro, é necessário uma licença emitida pela prefeitura autorizando a locação de curta duração. De acordo com o site oficial da autoridade local, essa licença possui um prazo de validade e necessita que seja paga uma taxa para emití-la que corresponde a um valor de 48.10 euros.

É mostrado, também, todas as normas a serem seguidas pelos anfitriões do Airbnb no local. Segundo eles, essas medidas são adotadas para evitar que as casas sejam alugadas apenas para turistas e não residentes locais com o objetivo de manter a cidade habitável. Aos que descumprirem as normas impostas pelo município está sujeito a pagar uma multa de até 21.750 euros. Esse valor corresponde a mais que 10 vezes o valor do salário mínimo da Holanda em 2024.

A pesquisa quantitativa de Ključnikov, Krajcik e Vincúrová (2018) mostrou dados relevantes quanto à utilização da plataforma na República Checa em comparação com outros países. Foi analisado fatores como oferta, demanda, tributação incidente e lucros decorrentes da plataforma. Diante das informações reunidas na pesquisa e a análise

jurídica que abrange o Airbnb foi observado que a legislação da cidade Praga está preparada para este segmento específico de negócio.

Em cidades apontadas como que não possuem regulação como Atenas, por exemplo, já possuem propostas de regular o Airbnb. O governo da Grécia confirmou que novas leis virão para regulamentar o mercado dessa modalidade de aluguel visto que o país tem o turismo como sua principal atividade econômica.

Em conformidade com o exemplo exposto, com a alta demanda da plataforma de locação de curto prazo, fica clara a necessidade de delimitar normas para o bom funcionamento das relações jurídicas decorrentes do uso da plataforma. Entretanto, reitera-se o questionamento em foco nesse estudo: O governo pode regular e impor regras abusivas sobre a propriedade privada? Diante do exposto, é possível observar que as importantes cidades europeias estão, aos poucos, introduzindo normas para traçar os limites ao aluguel de curta duração.

3. DISCUSSÃO NO BRASIL

No Brasil a discussão do Airbnb gira em torno, principalmente, da proibição do aluguel pela plataforma em um edifício residencial. Muitos são os casos que chegam ao judiciário de conflitos no que tange à proibição por meio da convenção de condomínio de o condômino alugar seu apartamento na plataforma.

A pesquisa realizada por De Seixas e Cabral (2020) traz os seguintes questionamentos sobre o tema em discussão no Brasil: “É possível a restrição de direitos à propriedade no Brasil? A Convenção Condominial poderá restringir o uso da plataforma Airbnb nos condomínios pelos proprietários de unidade habitacional autônoma? É proporcional a proibição genérica que impede a disposição de parcela da unidade habitacional autônoma para terceiros via Airbnb?”

Esse debate, na maioria das vezes, baseia-se na segurança interna dos moradores do prédio diante da alta rotatividade no condomínio. Por outro lado, o proprietário possui o direito de propriedade assegurado na Constituição brasileira que por sua vez, gera a dúvida se o proprietário pode ser proibido de utilizar da sua unidade habitacional autônoma da maneira que entender.

Nesse sentido, o Superior Tribunal de Justiça brasileiro decidiu recentemente que o condomínio residencial pode restringir a locação dos apartamentos em plataformas digitais. Essa decisão reforça a ideia de que as convenções de condomínio devem ser expressas quanto à permissão ou não dessa modalidade de locação.

Logo, fica evidente que o tema é passível de discussão no contexto brasileiro, uma vez que não há legislação que defina o assunto, cabendo ao judiciário analisar o caso concreto e decidir de acordo com sua análise jurídica.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A discussão sobre a regulação do Airbnb se faz presente em diferentes países no mundo e deve continuar sendo objeto de discussão diante dos vários dilemas que envolvem o tema.

O conflito da plataforma com as normas propostas claramente é um problema que no Brasil, por exemplo, não possui nenhuma regulação acerca do assunto o que, conseqüentemente, abre margem para o judiciário decidir conforme seu próprio entendimento. Por outro lado, cidades como Amsterdam, conforme demonstrado ao longo do estudo, regulam excessivamente de modo que podem ser consideradas regulações abusivas.

Sendo assim, fica evidente a necessidade de encontrar um equilíbrio para a regulamentação do Airbnb uma vez que na Europa possui regulações rigorosas em algumas cidades, reduzindo a liberdade do proprietário sobre o seu bem e no Brasil a inexistência de regulação que abre margem para o judiciário decidir sem embasamento legal.

Portanto, instrumentos regulatórios são essenciais para garantir eficiência e justiça, prevenindo tanto a criação de normas abusivas contra os proprietários de imóveis quanto decisões judiciais sem base sólida. É necessário aprofundar os estudos por parte da doutrina e jurisprudência para que seja assegurado um direcionamento legal que evite excessos na limitação municipal, assim como decisões judiciais sem fundamentação legal.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BEI, Gianluca; CELATA, Filippo. Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. **Annals of Tourism Research**, v. 101, p. 103605, 2023.

KLJUČNIKOV, Aleksandr; KRAJČÍK, Vladimír; VINCÚROVÁ, Zuzana. International sharing economy: The case of Airbnb in the Czech Republic. **Economics & Sociology**, v. 11, n. 2, p. 126-137, 2018.

DE SEIXAS, Bernardo Silva; CABRAL, Yasmin Lemos. A restrição de utilização do Airbnb pela convenção do condomínio. **Intertemas ISSN 1516-8158**, v. 25, n. 1, 2020.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** Disponível em: <
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm > Acesso em: 20 de mai. De 2024.