2
NOVAS DINÂMICAS NO DIREITO IMOBILIÁRIO: A INFLUÊNCIA DO AIRBNB NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS E A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR

NEW DYNAMICS IN REAL ESTATE LAW: THE INFLUENCE OF AIRBNB ON TENANCY RELATIONS AND CONSUMER PROTECTION

NUEVAS DINÁMICAS EN EL DERECHO INMOBILIARIO: LA INFLUENCIA DE AIRBNB EN LAS RELACIONES LOCATIVAS Y LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.2

Fatima Cristina Santoro Gerstenberger

Pós-Doutora em Direitos, Instituições e Negócios pela Universidade Federal Fluminense (PPGDIN/UFF). Pós-Doutora em Direito pela Universidade Santiago de Compostela. Doutora em Ciências Jurídicas e Sociais pela UMSA. Mestre em Ensino da Saúde e do Ambiente - UNIPLI. Professora e pesquisadora do Programa de Mestrado e Doutorado em Direito da UNESA.

https://orcid.org/0000-0002-7075-2852

Plínio Lacerda Martins

Professor efetivo e Coordenador do Doutorado em Direitos, Instituições e Negócios – PPGDIN – UFF. Professor Associado da Universidade Federal Fluminense – UFF. Professor da Escola da Magistratura do Rio de Janeiro – EMERJ. Doutor em Direito pela Universidade Federal Fluminense. Mestre em Direito pela Universidade Gama Filho. Especialista em Direito Civil pela UFF. Promotor de Justiça aposentado. E-mail: pliniolacerda@id.uff.br.

https://orcid.org/0000-0002-6603-5623

Sumário: 1. Introdução. 2. Transformações contratuais nas relações locatícias: a ascensão do airbnb e a reconfiguração das normas de locação. 3. Implicações jurídicas e regulatórias das novas práticas de locação: proteção ao consumidor e adaptação das normas no contexto do airbnb. 4. Conclusões. Referências

RESUMO

O presente artigo visa explorar a transformação nas práticas contratuais no setor imobiliário impulsionada por plataformas digitais. A pesquisa se concentra em como a presença e a popularidade do Airbnb têm reformulado as normas e os procedimentos tradicionais de locação. O estudo analisa os principais aspectos das relações locatícias mediadas pelo Airbnb, incluindo a estrutura e os termos dos contratos estabelecidos através da plataforma, a comparação com contratos de locação tradicionais e as implicações jurídicas dessas novas práticas. A pesquisa também investiga as questões legais emergentes, como a proteção dos consumidores, as responsabilidades das partes envolvidas e a conformidade com as regulamentações nacionais. Nas conclusões o artigo pretende demonstrar que a ascensão do Airbnb representa uma revolução na forma como os contratos de locação são concebidos e executados, sendo necessário adaptação das normas jurídicas para lidar com particularidades do contrato e a crescente influência das plataformas digitais no mercado imobiliário.

Palavras-chave: Contratos Imobiliários. Locação Temporária. Plataformas Digitais. Direito Imobiliário. Airbnb.

ABSTRACT

This article aims to explore the transformation in contractual practices in the real estate sector driven by digital platforms. The research focuses on how the presence and popularity of Airbnb have reshaped traditional rental norms and procedures. The study analyzes the main aspects of rental relationships mediated by Airbnb, including the structure and terms of contracts established through the platform, comparison with traditional rental contracts and the legal implications of these new practices. The research also investigates emerging legal issues such as consumer protection, party responsibilities and compliance with national regulations. In conclusion, the article aims to demonstrate that the rise of Airbnb represents a revolution in the way rental contracts are designed and executed, requiring adaptation of legal standards to deal with particularities of the contract and the growing influence of digital platforms in the real estate market.

Keywords: Real Estate Contracts. Temporary Rental. Digital Platforms. Real Estate Law. Airbnb.

RESUMEN
El presente artículo tiene como objetivo explorar la transformación en las prácticas contractuales en el sector inmobiliario impulsada por plataformas digitales. La investigación se centra en cómo la presencia y la popularidad de Airbnb han reformulado las normas y los procedimientos tradicionales de alquiler. El estudio analiza los principales aspectos de las relaciones locativas mediadas por Airbnb, incluyendo la estructura y los términos de los contratos establecidos a través de la plataforma, la comparación con contratos de alquiler tradicionales y las implicaciones jurídicas de estas nuevas prácticas. La investigación también investiga las cuestiones legales emergentes, como la protección de los consumidores, las responsabilidades de las partes involucradas y el cumplimiento de las regulaciones nacionales. En las conclusiones, el artículo pretende demostrar que el ascenso de Airbnb representa una revolución en la forma en que se conciben y ejecutan los contratos de alquiler, siendo necesaria la adaptación de las normas jurídicas para abordar las particularidades del contrato y la creciente influencia de las plataformas digitales en el mercado inmobiliario.

Palabras clave: Contratos Inmobiliarios. Alquiler Temporal. Plataformas Digitales. Derecho Inmobiliario. Airbnb.

1. INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a ascensão de plataformas digitais, como o Airbnb, tem provocado mudanças significativas no setor imobiliário, especialmente nas práticas de locação (Airbnb, 2024c). Essas plataformas criaram um paradigma para os contratos de locação, desafiando as normas e procedimentos estabelecidos que tradicionalmente regeram o mercado imobiliário. Esse fenômeno representa uma verdadeira revolução contratual, uma vez que altera profundamente a maneira como locadores e locatários interagem e estabelecem acordos.

O Airbnb, ao facilitar o aluguel de propriedades para períodos curtos e de forma direta entre as partes, introduziu uma nova dinâmica que contrasta com os contratos de locação tradicionais, geralmente longos e formalizados através de intermediários como imobiliárias e advogados. A plataforma oferece uma interface simplificada que conecta diretamente os anfitriões e os hóspedes, permitindo uma negociação ágil e muitas vezes informal dos termos contratuais. Essa mudança traz consigo uma série de

implicações jurídicas e práticas que precisam ser analisadas de maneira aprofundada.

A revolução tecnológica e a ascensão das plataformas digitais têm promovido mudanças profundas em diversos setores da economia, e o mercado imobiliário não é exceção. A popularização de plataformas como o Airbnb tem redefinido as formas tradicionais de locação, introduzindo novas práticas e desafiando as estruturas normativas estabelecidas.

A prática de locação de imóveis por temporada, facilitada pelo Airbnb, difere substancialmente das modalidades tradicionais de locação previstas na Lei do Inquilinato. A plataforma digital atua como intermediária, conectando locadores e locatários em uma escala global, com transações realizadas de forma rápida e descomplicada.

Essa simplicidade e acessibilidade vêm acompanhadas de novos desafios legais, particularmente no que se refere à proteção do consumidor e à garantia de que as relações contratuais sejam justas e transparentes.

O Código de Defesa do Consumidor, instituído pela Lei 8.078/1990, desempenha um papel crucial na regulamentação dessas novas práticas locatícias (Brasil, 2023). Dado que o Airbnb atua como fornecedor de serviços, tanto para os proprietários quanto para os locatários, é essencial que as disposições do CDC sejam observadas em todas as etapas da transação. Isso inclui a obrigação de fornecer informações claras e precisas, assegurar a qualidade dos serviços oferecidos, e proteger os consumidores contra práticas abusivas e enganosas.

A aplicação do CDC nas locações realizadas via Airbnb é fundamental para evitar desequilíbrios contratuais e garantir que ambas as partes possam exercer seus direitos de maneira plena.

Importante destacar que a Lei do Inquilinato foi sancionada apenas um ano após a promulgação do Código de Defesa do Consumidor, um marco legal que trouxe uma nova perspectiva sobre as relações de consumo no Brasil (Brasil, 1991).

A proximidade temporal dessas duas leis não é coincidência, mas sim reflexo de um movimento legislativo orientado para a modernização das normas jurídicas, visando a criação de um ambiente mais justo, transparente e equilibrado para todos os envolvidos. Enquanto o Código de Defesa do Consumidor estabeleceu princípios fundamentais de proteção ao consumidor, a Lei do Inquilinato complementou esse arcabouço normativo,

regulamentando de forma detalhada as obrigações e direitos das partes envolvidas nas locações de imóveis.

Apesar de terem sido elaboradas em um contexto específico dos anos 1990, ambas as legislações mantêm sua relevância até os dias atuais, especialmente diante das novas dinâmicas trazidas pela era digital.

Com o advento de plataformas digitais de locação, como o Airbnb, as relações locatícias passaram a operar em um cenário significativamente diferente daquele para o qual a Lei do Inquilinato foi originalmente concebida.

Nesse contexto, é imprescindível que tanto a Lei do Inquilinato quanto o Código de Defesa do Consumidor sejam observados nas locações realizadas por meio dessas plataformas digitais. A Lei do Inquilinato continua a ser a principal norma reguladora das relações locatícias, proporcionando um quadro jurídico essencial para a formalização dos contratos de locação e a resolução de conflitos entre as partes. Ao mesmo tempo, o Código de Defesa do Consumidor assegura que os direitos dos consumidores sejam protegidos, especialmente em um ambiente digital onde a assimetria de informações pode ser exacerbada.

A adaptação e a interpretação conjunta dessas duas legislações são fundamentais para assegurar que as locações realizadas por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, ocorram dentro de um marco jurídico que proteja adequadamente os direitos dos locadores e locatários.

Este artigo se propõe a analisar essa intersecção, destacando a importância da observância contínua da Lei do Inquilinato e do Código de Defesa do Consumidor nas novas formas de locação que surgem com o avanço tecnológico.

Esta revolução contratual no direito imobiliário, impulsionada pela tecnologia, exige uma reflexão profunda sobre a adequação das normas jurídicas tradicionais às novas realidades de mercado. A adaptação do arcabouço regulatório, incluindo a atualização da Lei do Inquilinato e a rigorosa aplicação do CDC, é necessária para assegurar que as relações locatícias modernas sejam conduzidas com a mesma segurança jurídica e proteção ao consumidor que caracterizam as práticas mais tradicionais. Ao mesmo tempo, é importante reconhecer o papel das plataformas digitais como atores significativos nesse processo, exigindo delas uma postura proativa na garantia da observância das normas de defesa do consumidor.

O presente artigo visa explorar essas transformações contratuais provocadas pelo Airbnb, abordando como a popularidade e a estrutura da plataforma têm reformulado as normas tradicionais de locação. A pesquisa se debruça sobre a estrutura e os termos dos contratos estabelecidos através do Airbnb, fazendo uma comparação com os contratos convencionais e examinando as implicações jurídicas emergentes dessa nova prática. Questões como a proteção dos consumidores, a responsabilidade das partes envolvidas e a conformidade com as regulamentações nacionais são centrais para entender a profundidade das mudanças provocadas.

A análise proposta buscará demonstrar que a ascensão do Airbnb não é apenas uma inovação no setor, mas uma revolução que exige uma adaptação das normas jurídicas existentes. A necessidade de atualizar e ajustar as legislações e regulamentações para melhor lidar com as especificidades dos contratos mediadas por plataformas digitais é crucial para garantir uma proteção equilibrada para todas as partes envolvidas e para assegurar a integridade e a eficácia do mercado imobiliário.

O trabalho justifica-se pela indispensabilidade de estudo sobre o direito objeto da investigação científica, assim como sua abrangência e a influência social, resultantes da atual realidade jurídica.

O problema da presente pesquisa configura a pergunta que pretende ser respondida: "De que forma a utilização de plataforma digital, como o Airbnb pode influenciar nas Relações Locatícias?"

O objetivo geral desta pesquisa é analisar de que forma a utilização de plataformas digitais, como o Airbnb, influencia as relações locatícias, considerando as transformações nas práticas contratuais e as implicações jurídicas associadas. E como objetivo específico, a resolução do problema da pesquisa.

A pesquisa visa investigar as mudanças na estrutura e nos termos dos contratos de locação, comparar essas novas práticas com os contratos tradicionais e avaliar as consequências para a proteção dos consumidores e para a conformidade com as regulamentações nacionais no contexto do direito imobiliário.

Este artigo é organizado em capítulos, contendo, ainda, a introdução, a conclusão e as referências.

Vale sublinhar que os periódicos científicos utilizados como fontes do estudo foram escolhidos com base na Classificação dos Periódicos no Sistema QUALIS da CAPES, bem como na formação aderente e titulada dos respectivos autores, no fator de impacto de cada obra e na revisão por pares.

Desse modo, o estudo é desenvolvido com base na adequada lógica acadêmica, sendo que os capítulos estão vinculados e conectados metodologicamente. Assim, em síntese, o texto é redigido com clareza e o tema é tratado com profundidade científica.

A metodologia adotada para a realização é uma pesquisa bibliográfica descritiva e documental, com uma abordagem qualitativa nas ciências sociais aplicadas.

Será realizada uma revisão bibliográfica e documental, com a análise de livros, artigos acadêmicos, legislações e documentos oficiais pertinentes ao tema, com foco nas obras mais relevantes e atualizadas. Essa revisão permitirá um embasamento teórico sólido para a compreensão do desenvolvimento de conceitos ao longo do tempo e sua aplicação no contexto brasileiro. Em seguida, será realizada uma análise detalhada de documentos oficiais e relatórios técnicos produzidos por órgãos governamentais, instituições acadêmicas e organizações não governamentais que tratam da implantação desses novos instrumentos nas cidades. Essa análise documental permitirá identificar as práticas adotadas, os resultados obtidos e os desafios enfrentados na aplicação desse princípio em diferentes contextos urbanos.

A combinação dessas abordagens metodológicas garantirá uma análise abrangente e detalhada do tema, oferecendo insights valiosos para o aprimoramento das políticas públicas e dos instrumentos jurídicos.

No que tange a estrutura do texto científico, no segundo capítulo é apresentada uma revisão de literatura sobre o tema do estudo, ou seja, será abordado os fundamentos teóricos do direito imobiliário, fornecendo uma base conceitual sólida para compreender como esse modelo pode ser aplicado no contexto do direito contemporâneo. Como o Airbnb e outras plataformas digitais têm alterado a estrutura e os termos dos contratos de locação, comparando com os contratos tradicionais e destacando as mudanças na dinâmica das relações locatícias.

O terceiro capítulo explorará as questões legais emergentes, como a proteção dos consumidores e a conformidade com as regulamentações nacionais, abordando as necessidades de adaptação das normas jurídicas para lidar com as especificidades dos contratos mediadas por plataformas digitais como o Airbnb.

O mercado imobiliário é um dos setores econômicos mais dinâmicos e complexos, influenciado por diversas variáveis econômicas, sociais, tecnológicas e jurídicas. Com o avanço contínuo da tecnologia e a globalização, o setor tem passado por transformações significativas que impactam diretamente as práticas tradicionais e introduzem novas formas de interação entre os agentes do mercado. Nesse contexto, a relevância de um estudo permanente e aprofundado dos novos direitos aplicáveis ao mercado imobiliário torna-se imprescindível.

As inovações tecnológicas, como as plataformas digitais de intermediação de locações e vendas de imóveis, introduzem novos paradigmas nas relações jurídicas que regem o setor. Essas plataformas, ao facilitarem a conexão entre proprietários e inquilinos ou compradores, criam modalidades contratuais que muitas vezes não estão totalmente cobertas pelas legislações tradicionais. O surgimento de novos tipos de contratos, como as locações de curta duração mediadas por plataformas como Airbnb, desafia as normas vigentes e exige uma reinterpretação das leis existentes, como a Lei do Inquilinato e o Código de Defesa do Consumidor, além da possível criação de novas legislações específicas.

Deste modo, em sequência, nas considerações finais, serão apresentadas as conclusões do estudo, relacionadas aos objetivos da investigação. Nestes termos, a estrutura do artigo científico apresentado segue uma sequência lógica e clara, fornecendo informações valiosas sobre o tema da pesquisa e seus resultados.

Na conclusão do estudo visa demonstrar que a presença e a popularidade do Airbnb têm causado uma revolução significativa nas práticas contratuais dentro do setor imobiliário. A plataforma não apenas introduziu novas formas de locação, mas também reformulou as normas e os procedimentos tradicionais que há muito regiam as relações locatícias.

Este estudo pretende contribuir para o debate acadêmico e político sobre o tema, oferecendo uma visão crítica e informada sobre os desafios e possibilidades de aplicação da plataforma digital nos negócios

imobiliários. Espera-se que as conclusões deste estudo possam orientar a formulação de práticas mais eficientes e a criação de instrumentos jurídicos mais adequados para proporcionar uma visão contemporânea dos novos direitos.

2 TRANSFORMAÇÕES CONTRATUAIS NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS: A ASCENSÃO DO AIRBNB E A RECONFIGURAÇÃO DAS NORMAS DE LOCAÇÃO

A locação por temporada, presente na lei do inquilinato, é uma modalidade de contrato de aluguel de imóveis que atende à demanda temporária por habitação, sendo amplamente utilizada por turistas, profissionais em viagem, e pessoas em situações transitórias, sendo caracterizada por um período não superior a 90 dias.

A Lei nº 8.245/91 trouxe mais dinamismo ao mercado, levando, em conjunto com a estabilidade monetária vivenciada a partir de 1994, uma melhora na oferta de bens imóveis a locação, já que a rescisão contratual e a livre pactuação do valor do aluguel passou a ser realidade (Lemos Junior; Siqueira, 2023).

Diferentemente da locação residencial comum, esta modalidade de não exige que o imóvel seja utilizado como residência permanente, o que permite que o locador alugue sua propriedade para diferentes inquilinos ao longo do ano.

O contrato de locação por temporada deve ser formalizado por escrito, contendo as condições acordadas entre as partes, como o valor do aluguel, prazo de locação, forma de pagamento, e responsabilidades em relação a despesas como água, luz e condomínio. A lei permite que o locador exija o pagamento antecipado do aluguel, total ou parcialmente, bem como a prestação de garantias, como caução, fiança ou seguro-fiança.

Com o advento das plataformas digitais como o Airbnb, a prática de locação por temporada ganhou novas dinâmicas, introduzindo aspectos que não estavam contemplados na legislação original.

A locação por temporada realizada via plataformas digitais, como o Airbnb, introduz uma série de inovações e facilidades que modificaram profundamente essa modalidade de contrato. O Airbnb atua como um intermediário que conecta locadores (*hosts*) e locatários (*guests*), facilitando a realização de transações de aluguel de curto prazo em uma

escala global. A plataforma oferece uma interface digital onde os locadores podem listar seus imóveis com descrições detalhadas, fotos, e condições de locação, enquanto os locatários podem buscar e reservar acomodações de acordo com suas preferências e necessidades.

Uma das principais características do Airbnb é a flexibilidade que oferece tanto para locadores quanto para locatários. Os locadores podem alugar seus imóveis por períodos extremamente curtos, até mesmo por dias ou semanas.

A plataforma também facilita a cobrança de aluguéis, gerenciando pagamentos e oferecendo suporte em caso de cancelamentos ou disputas. Para os locatários, o Airbnb proporciona acesso a uma vasta gama de opções de acomodação, muitas vezes com preços competitivos em comparação aos hotéis, e a conveniência de realizar todas as etapas da locação de forma online.

Todos nós sentimos as reestruturações que acompanham o uso das plataformas digitais enquanto mediadoras dos processos socioespaciais. Seja nas alterações espaço-temporais que experimentamos ao solicitar um carro da Uber para ir de casa ao trabalho, seja nas alterações espaço-temporais que experimentamos ao optar por um Airbnb nas nossas viagens de férias. Tais alterações, por sua vez, saltam as escalas cotidianas e fazem parte de reestruturações experimentadas pelo processo geral de reprodução do capital (Souza Barros; Corrêa, 2023).

Desta forma, as transformações nas relações locatícias provocadas pela ascensão de plataformas de compartilhamento de imóveis, como o Airbnb, têm desafiado as normas tradicionais de locação. O advento dessas plataformas não apenas alterou a dinâmica do mercado imobiliário, mas também impôs a necessidade de reconfiguração das normativas legais para acomodar novas modalidades de contrato de locação.

Uma intensa mudança, a partir do avanço da tecnologia, atingiu a sociedade, reestruturando o sistema capitalista juntamente com o comércio durante o século XX. Com a criação da internet e o aperfeiçoamento da tecnologia, a sociedade passou a se organizar em redes, como uma sociedade dinâmica e suscetível de inovação (Castells, 2002).

O Airbnb, fundado em 2008, rapidamente se tornou uma das maiores plataformas globais de aluguel de curta duração, oferecendo uma alternativa flexível e acessível tanto para locadores quanto para locatários.

Sua popularidade foi impulsionada pela facilidade de uso, a flexibilidade dos termos de locação e a possibilidade de uma renda adicional para proprietários de imóveis. Contudo, essa nova forma de locação vem gerando uma série de desafios para as normas tradicionais de locação.

Por intermédio do Airbnb, que atua como uma rede social e está baseado na confiança, uma pessoa anuncia o seu espaço para efeito de hospedagem e a outra reserva a acomodação, que pode ser um ou mais quartos simples, compartilhados ou todo o imóvel, como uma casa completa, incluindo todas as facilidades que ela pode oferecer, a exemplo da cozinha e área de lazer (Daneluzzi; Mathias, 2019).

As plataformas virtuais de locação, como Airbnb e Booking.com, revolucionaram o mercado imobiliário ao conectar proprietários de imóveis com potenciais locatários de forma direta e eficiente.

Para além dos autores que discutem o surgimento e a história do Airbnb, identificamos três grandes grupos temáticos de pesquisas que tratam da plataforma sob perspectivas distintas. O primeiro grupo dedica-se a entender as dinâmicas de hospitalidade, sociabilidade e confiança que são promovidas pelo Airbnb. O segundo grupo debruça-se sobre os impactos do Airbnb, investigando aspectos como: impactos no mercado tradicional de hotelaria e hospedagem, destinação e apropriação dos espaços urbanos, alteração no mercado de aluguéis, produção imobiliária de novos empreendimentos voltados para o Airbnb, alteração de usos e identidades de bairros a partir da presença do Airbnb etc. Um terceiro grupo discute os tipos de regulação do Airbnb e de outras plataformas da Economia do Compartilhamento em seus vários aspectos: econômicos, tributários, cíveis. Não raro, autores fazem parte do segundo e terceiro grupo refletindo sobre as formas de regulação a partir dos impactos identificados (Souza; Leonelli, 2021).

Os contratos entre proprietários de imóveis, operadores de plataformas e usuários finais são fundamentais para estabelecer direitos, responsabilidades e condições de uso.

A Associação Brasileira de Indústrias e Hotéis Nacional (ABIH Nacional) já se posicionou publicamente contra a empresa e afirma que a concorrência com a Airbnb é desleal haja visto que não sofrem os ônus dos impostos aplicados aos hotéis (Pascoal, 2019).

A transformação nas relações locatícias imposta pelo Airbnb e outras plataformas de compartilhamento de imóveis tem levado à necessidade de adaptação das normas de locação, particularmente no que diz respeito aos contratos de locação.

O Airbnb iniciou suas atividades no Brasil no ano de 2012, inicialmente, com apenas 3.500 hospedagens disponibilizadas. Os eventos de abrangência mundial sediados pelo país (Copa do Mundo e Jogos Olímpicos) contribuíram para a expansão da startup em solo brasileiro. Durante as Olímpiadas de 2016, no Rio de Janeiro, o Airbnb foi fornecedor oficial dos serviços de hospedagem (Payão; Vita, 2018).

A Lei 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos, já contempla a locação por temporada. Contudo, ela foi pensada muito antes do surgimento de plataformas digitais.

A locação de curta duração introduz novas variáveis, como a frequência de troca de locatários, a preservação da propriedade e a responsabilidade por danos, que não são facilmente acomodadas nos contratos tradicionais.

A ascensão do Airbnb e a subsequente reconfiguração das normas de locação geram uma série de desafios jurídicos e contratuais. Primeiramente, a distinção entre locação residencial e comercial se torna nebulosa, com implicações significativas para a aplicação de leis e regulamentos. Em segundo lugar, os contratos de locação tradicionais precisam ser revisados para incluir cláusulas que considerem a possibilidade de locação por meio de plataformas como o Airbnb, abordando questões como responsabilidade, manutenção do imóvel e cumprimento das leis locais.

Outro ponto de tensão é a relação entre os proprietários e os locatários em edifícios multifamiliares ou condomínios, onde a locação de curta duração pode ser vista como uma violação das normas de convivência e do regulamento interno. Os tribunais, por sua vez, têm enfrentado uma série de litígios envolvendo o uso do Airbnb em imóveis locados.

A reconfiguração das normas de locação diante da ascensão do Airbnb representa apenas o começo de uma transformação mais ampla no mercado imobiliário. À medida que a tecnologia continua a evoluir e novas formas de economia compartilhada ganham força, é provável que as normas jurídicas e os contratos locatícios continuem a ser desafiados e,

consequentemente, revisados. Esta plataforma funciona como intermediário entre o locador e o locatário, mas apresenta suas próprias regras e políticas

Neste contexto, a análise das transformações contratuais nas relações locatícias, impulsionadas pela ascensão do Airbnb, se mostra fundamental para compreender o futuro das normas de locação e o papel das plataformas digitais na remodelação do mercado imobiliário global.

3. IMPLICAÇÕES JURÍDICAS E REGULATÓRIAS DAS NOVAS PRÁTICAS DE LOCAÇÃO: PROTEÇÃO AO CONSUMIDOR E ADAPTAÇÃO DAS NORMAS NO CONTEXTO DO AIRBNB

A Airbnb disponibiliza serviço de locação, desta forma, na análise pela ótica do Código de Defesa do Consumidor, suas funções se encaixam dentro das definições de fornecedor de serviço. A plataforma recebe pelo serviço e ainda estabelece regras entre os usuários.

O Código de Defesa do Consumidor Brasileiro, na busca por encontrar meios para diminuir o desequilíbrio, reforçou sua base principiológica, partindo então dos ditames da boa-fé, da informação e da transparência, para que aquele sujeito exposto às práticas da sociedade massificada, não sofra com possíveis abusos perpetrados pelos fornecedores. Observa-se da leitura do CDC, que este prevê instrumentos de proteção ao consumidor, seja de maneira preventiva, seja de maneira repressiva, em evidente intuito de regular as relações de consumo (Baggio, 2010).

No cenário jurídico brasileiro, a relação de consumo tem sido amplamente discutida no contexto das plataformas digitais de economia compartilhada, como o Airbnb. Essa plataforma, que permite a oferta e contratação de imóveis para locação temporária, levanta diversas questões jurídicas, especialmente no que tange à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a caracterização das partes envolvidas como consumidores e fornecedores. Este texto examina as nuances da relação de consumo no âmbito do Airbnb sob a ótica do direito brasileiro, abordando as obrigações, direitos e responsabilidades das partes envolvidas.

A responsabilidade civil, sobretudo pelos avanços das relações sociais e pelo advento de novas relações de mercado, sofreu com diversos

impactos. O principal foi no tocante às relações consumeristas, haja vista que as legislações em vigor até a edição do Código de Defesa do Consumidor (CDC) não eram capazes de proteger suficientemente o consumidor (Cavalieri Filho, 2022).

A questão da responsabilidade da plataforma Airbnb perante os consumidores é um ponto crucial na análise jurídica da relação de consumo. A plataforma atua como intermediária, conectando anfitriões e hóspedes, e provendo os meios para a celebração do contrato de locação. Contudo, o papel do Airbnb na relação jurídica e sua responsabilidade civil perante os consumidores são objeto de debate.

O fornecimento de produtos e serviços por intermédio de plataforma digital conta com uma estrutura característica da relação jurídica que se estabelece entre três pessoas distintas: a) o organizador da plataforma, que intermedia a relação; b) o fornecedor direto do serviço; c) o consumidor. O organizador da plataforma é aquele a quem incumbe definir o modelo do negócio e do modo como produtos ou serviços serão ofertados e fornecidos por intermédio da internet. Exerce, por isso, poder em relação aos demais envolvidos, sobretudo porque é ele quem controla o acesso àquele específico canal que organiza (Miragem, 2019).

O Airbnb argumenta que seu papel é limitado à intermediação, sem assumir a responsabilidade direta sobre a qualidade dos imóveis, a veracidade das informações fornecidas pelos anfitriões ou eventuais danos causados durante a estadia. Entretanto, sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, o Airbnb poderia ser considerado corresponsável pelos serviços prestados, uma vez que se beneficia economicamente da transação e exerce controle sobre a plataforma, incluindo políticas de pagamento, cancelamento e suporte ao cliente.

O Código de Defesa do Consumidor é uma das principais ferramentas de proteção ao consumidor no Brasil, e sua aplicação nas locações realizadas por meio de plataformas digitais é fundamental para garantir a equidade nas relações contratuais. O CDC estabelece uma série de direitos e obrigações que visam proteger o consumidor final, incluindo o direito à informação adequada, a proteção contra práticas comerciais abusivas, e o direito à reparação de danos.

A plataforma de economia do compartilhamento Airbnb pode ser responsabilizada em situações envolvendo a falha na prestação de

serviço pelo anfitrião com base no CDC. Entendimento que se afilia ao posicionamento que a plataforma de economia compartilhada é a fornecedora, pois detém o controle do negócio, aferindo lucro com este, sendo também responsável pela confiança prospectada. Todavia, deve-se considerar que a adoção deste posicionamento como absoluto pode, em diversas situações, causar uma injusta responsabilização, à medida em que a plataforma vem sendo responsabilizada por vícios na prestação de serviços sobre os quais não tem controle, sequer tendo a possibilidade de evitá-los (Goebel; Moura, 2022).

Diante da natureza da relação jurídica que envolve a locação de curto prazo e a utilização da plataforma Airbnb, pode-se compreender que não se trata de contrato de hospedagem que, nos termos da Lei 11.771/2008, exige uma série de serviços não prestados em razão da espécie em discussão, sendo que eventual prestação de serviço pelo locador, como, por exemplo, lavagem de roupas de cama, não é suficiente para caracterizar "hospedagem" pois é atividade circunstancial. A Lei 8.245/91 se justifica para um contrato de locação residencial e de temporada.

A realidade atual do mercado imobiliário, influenciada pelas novas práticas de locação por meio de plataformas digitais, exige uma revisão urgente da Lei do Inquilinato. Essa atualização deve garantir que a legislação seja capaz de regular adequadamente as locações de curta duração e outras modalidades facilitadas por plataformas digitais, assegurando a segurança jurídica e a proteção dos direitos de todas as partes envolvidas.

Uma das principais propostas de atualização seria a inclusão de um capítulo específico na Lei do Inquilinato que trate das locações por meio de plataformas digitais. Esse capítulo poderia estabelecer definições claras sobre as modalidades de locação permitidas, as responsabilidades dos locadores e das plataformas, e os direitos dos locatários. Seria essencial definir mecanismos de resolução de conflitos que considerem as particularidades das transações digitais, como a mediação e a arbitragem online.

É de sumária importância que haja a regulamentação da responsabilidade das plataformas digitais, como o Airbnb, que atuam como intermediárias nas transações de locação. A legislação deve prever a responsabilidade solidária das plataformas em casos de descumprimento

contratual ou de danos causados ao consumidor, especialmente quando a plataforma exerce controle significativo sobre as condições da locação, como política de cancelamento e verificação de imóveis.

Está em tramitação o Projeto de Lei n. 2474/2019, de autoria do senador Angelo Coronel, que altera a Lei n. 8.245 de 18 de outubro de 1991 (Brasil, 2019). O Projeto tem por objeto disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada (Daneluzzi; Mathias, 2019, p.630).

A proposta que tramita no Senado Federal prevê a inclusão de um novo artigo a lei de locações urbanas.

O referido projeto pretende vedar este tipo de modelo locatício, salvo se houver expressa previsão na convenção condominial, sendo necessário, para isso, aprovação de 2/3 dos condôminos, respeitado o disposto no art. 1.333, do Código Civil (Brasil, 2002)[1], nos seguintes termos:

> Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edilícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). § 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras: I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei. II – O locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edilício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edilício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação. III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edilício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos. IV – O locador é considerado consumidor perante o titular do

[1] Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

> aplicativo ou plataforma de intermediação. § 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil) (Brasil, 2019).

A atualização da Lei do Inquilinato para incluir as locações realizadas por meio de plataformas digitais também traz implicações regulatórias significativas. A regulamentação dessas práticas deve equilibrar a necessidade de proteção ao consumidor com a promoção de um ambiente favorável à inovação e à economia digital. Entre os desafios regulatórios estão a necessidade de harmonizar as normas locais e federais, a definição de critérios para a fiscalização das plataformas digitais, e a adaptação das práticas judiciais para lidar com litígios que envolvam transações realizadas *online*.

A legislação atual deve ser flexível o suficiente para acompanhar as rápidas mudanças no mercado digital, mas também rigorosa na aplicação de sanções em casos de abusos ou práticas prejudiciais ao consumidor.

A regulamentação específica para locações por meio de plataformas digitais pode também enfrentar resistência de setores tradicionais do mercado imobiliário, que podem ver essas novas práticas como concorrência desleal. No entanto, é fundamental que a legislação evolua para refletir as mudanças no comportamento do consumidor e as novas realidades de mercado, sem, contudo, criar barreiras que possam limitar o desenvolvimento de novos modelos de negócio.

No que diz respeito à atividade de hospedagem de pessoas em residências, conforme impulsionado por populares iniciativas típicas da economia do compartilhamento, o impacto sobre as cidades é evidente. Ao aumentar as possibilidades de hospedagem, os aplicativos não apenas oferecem uma experiência alternativa àquela proporcionada pela rede hoteleira, como também estimula que turistas e viajantes se hospedem em partes das cidades que nem sempre são vistas como áreas turísticas (Souza; Lemos, 2016).

A evolução tecnológica tem transformado profundamente a maneira como transações comerciais e contratuais são realizadas, exigindo do ordenamento jurídico brasileiro um constante processo de atualização e

adaptação. No contexto da locação imobiliária, o surgimento de plataformas digitais como o Airbnb exemplifica a necessidade urgente de readequação das normas jurídicas para garantir que novas formas de contratação sejam regulamentadas de forma eficiente e que os direitos e obrigações das partes envolvidas sejam claramente definidos.

Não podemos deixar de trazer neste artigo o Anteprojeto de Reforma do Código Civil Brasileiro, em especial, acerca do artigo 1336, no capítulo do condomínio edilício, onde a subcomissão de Direitos das Coisas, composta de quatro integrantes, apresentou como proposta que nos condomínios residenciais (Schreiber *et al*, 2025), o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblar, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta.

O jurista Marco Aurélio Bezerra de Melo, foi voto vencido no âmbito da Subcomissão, pois entendia que essa locação de curtíssima temporada via plataforma digital deveria ser autorizada ao condômino, salvo vedação expressa na convenção (Schreiber *et al*, 2025).

Neste sentido, após a entrega da elaboração final do Anteprojeto ao presidente do Senador Federal, neste momento aguarda-se a última palavra do parlamento brasileiro.

A utilização de mecanismos contemporâneos, como contratos eletrônicos e plataformas digitais, tem o potencial de tornar as transações mais ágeis, transparentes e seguras. No entanto, para que essas inovações sejam plenamente eficazes, é necessário que a legislação preveja mecanismos adequados para regular essas práticas, assegurando que as partes envolvidas em uma transação digital tenham seus direitos protegidos.

Entre os mecanismos que poderiam ser incorporados na legislação brasileira estão a assinatura eletrônica para contratos de locação, o uso de plataformas de mediação e arbitragem online para resolver conflitos entre locadores e locatários, e a implementação de sistemas de verificação de informações sobre imóveis e proprietários, que poderiam reduzir fraudes e aumentar a confiança dos consumidores.

4 CONCLUSÕES

A ascensão das plataformas digitais, como o Airbnb, trouxe uma transformação significativa no mercado de locação de imóveis, introduzindo novas dinâmicas e desafiando as normas tradicionais que regem esse setor. As mudanças não se limitam à forma como os contratos de locação são celebrados, mas também impactam profundamente a relação entre locadores, locatários e as plataformas intermediárias. A revolução tecnológica impulsionada pela economia digital abriu possibilidades antes inimagináveis, permitindo que imóveis sejam locados a curto prazo com uma flexibilidade e alcance global que transcendem as barreiras geográficas.

Essa nova realidade de locações imobiliárias, mediada por tecnologias digitais, exige uma reavaliação das normativas legais vigentes. A Lei do Inquilinato, em vigor desde 1991, embora tenha sido eficaz em regulamentar as locações tradicionais, carece de atualização para acomodar as particularidades das locações realizadas através de plataformas digitais.

A legislação atual não prevê expressamente a locação mediada por essas plataformas, o que pode gerar insegurança jurídica tanto para locadores quanto para locatários. Há uma necessidade urgente de adaptação das normas para incluir dispositivos específicos que abordem a responsabilidade das plataformas digitais, a proteção dos direitos das partes envolvidas e as peculiaridades das transações online.

A inclusão de disposições específicas na Lei do Inquilinato para regular as locações digitais permitirá um melhor alinhamento entre a legislação e a realidade do mercado, promovendo um ambiente de negócios mais transparente e justo para todas as partes envolvidas.

A atualização da legislação se apresenta não apenas como uma necessidade regulatória, mas também como uma oportunidade de modernizar o direito locatício no Brasil, tornando-o mais eficaz e adaptado às demandas do século XXI.

A aplicação e observância do Código de Defesa do Consumidor desempenham um papel crucial na proteção dos interesses de locadores e locatários, visto que o Airbnb atua como um intermediário na prestação de serviços para ambas as partes.

Este artigo explora a importância da modernização legislativa e a aplicação rigorosa das normas de proteção ao consumidor no contexto das locações imobiliárias digitais.

A transformação digital trouxe consigo uma série de inovações que modificaram a dinâmica das relações contratuais, especialmente no setor imobiliário. A locação de imóveis, que tradicionalmente era realizada por meio de contratos físicos e negociações diretas, passou a ser facilitada por plataformas digitais, que simplificam o processo, reduzem custos e ampliam o alcance de mercado para proprietários e locatários.

Plataformas como o Airbnb permitem que qualquer pessoa com acesso à internet possa alugar ou disponibilizar um imóvel para locação temporária, democratizando o acesso ao mercado imobiliário e criando oportunidades de renda. Por outro lado, essa facilidade também traz desafios legais, uma vez que as práticas tradicionais de locação, regulamentadas pela Lei do Inquilinato, não previam a existência dessas plataformas digitais.

A legislação precisa evoluir para acompanhar essas mudanças e fornecer um marco legal adequado para regular as novas formas de contratação.

A atualização da legislação brasileira é essencial para que o ordenamento jurídico acompanhe as inovações tecnológicas e promova segurança jurídica nas relações contratuais. No caso das locações realizadas por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, a necessidade de previsão legal se torna evidente à medida que essas transações fogem do escopo da atual Lei do Inquilinato, que foi criada em um contexto em que a internet e as plataformas digitais ainda não faziam parte do cotidiano.

O mercado imobiliário merece um olhar contemporâneo, com a criação de normas específicas para regular as locações realizadas por meio de plataformas digitais, prevendo, inclusive contratos eletrônicos e a responsabilidade das plataformas digitais como o Airbnb, que atuam como intermediárias, garantindo que elas também estejam sujeitas a obrigações legais em relação aos serviços que prestam.

No contexto do Airbnb, a aplicação do CDC implica que tanto o locador quanto o locatário sejam considerados consumidores, uma vez que ambos contratam os serviços oferecidos pela plataforma. O locador utiliza o Airbnb para disponibilizar seu imóvel para locação, enquanto o locatário

contrata o uso do imóvel por meio da plataforma. Dessa forma, o Airbnb, como prestador de serviços, deve observar as normas do CDC, garantindo que todas as informações sobre o imóvel sejam precisas e completas, e que os termos do contrato sejam cumpridos integralmente.

O Código de Defesa do Consumidor prevê a responsabilidade solidária dos fornecedores de serviços, o que significa que o Airbnb pode ser responsabilizado por eventuais danos causados aos consumidores, seja por informações incorretas, falhas no serviço, ou problemas relacionados ao imóvel.

A proteção ao consumidor deve ser central na regulamentação das novas práticas de locação de imóveis. Isso inclui garantir que os locatários tenham acesso a informações claras e precisas sobre os imóveis, preços e condições de locação, e que possam contar com mecanismos eficazes de resolução de conflitos. As plataformas, por sua vez, devem ser obrigadas a atuar com diligência, oferecendo suporte adequado em casos de problemas, como cancelamentos injustificados, discrepâncias entre o anúncio e a realidade do imóvel, ou comportamentos inadequados dos locadores ou locatários.

A incorporação das plataformas digitais no mercado de locações de imóveis representa uma evolução inevitável que traz consigo benefícios significativos, como maior conveniência e acessibilidade.

Com a devida atenção a esses aspectos, será possível consolidar um mercado de locações moderno, eficiente e seguro, que respeite os princípios fundamentais de proteção ao consumidor e promova a confiança entre locadores, locatários e intermediários digitais.

REFERÊNCIAS

AIRBNB. **Sobre nós**. [*S. l.*]: Airbnb, 2024c. Disponível em: https://news.airbnb.com/br/about-us/. Acesso em: 8 dez. 2024.

BAGGIO, Andreza Cristina. **Sociedade de consumo e o direito do consumidor construído a partir da teoria da confiança**. 2010. 216f. Tese (Doutorado em Direito Econômico e Socioambiental) – Escola de Direito, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba/PR. Disponível em:

https://archivum.grupomarista.org.br/pergamumweb/vinculos/tede/andreza.pdf. Acesso em: 2 dez. 2024.

BRASIL. Presidência da República. Lei no 8.245, 18 outubro 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. **Diário Oficial da União**, Brasília/DF, sec. I, ano CXXIX, n. 203, p. 22961-22967, 21 out. 1991. Disponível em: https://biblioteca.in.gov.br/en/web/dou/dou//document_library/kcmautn6AnNs/view/27152. Acesso em: 2 dez. 2024.

BRASIL. Presidência da República. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília/DF, seção 1, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em: https://biblioteca.in.gov.br/en/web/dou/dou/-/document_library/kcmautn6AnNs/view/271525. Acesso em: 2 dez. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 2474/2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Brasília, DF: Senado Federal, 2019. Disponível em: https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443. Acesso em: 2 dez. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Código de defesa do consumidor e normas correlatas**. 7. ed. atual. Brasília, DF: Coordenação de Edições Técnicas do Senado Federal, 2023. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/608968/CDC_normas_correlatas_7ed.pdf. Acesso em: 2 dez. 2024.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**: A era da informação: Economia, sociedade e cultura. 6. ed. rev. e ampl. Tradução: Roneide Venâncio Majer. Colaboração: Klauss Brandini Gerhardt. Atualização: Jussara Simões. São Paulo, SP: Paz e Terra, 2002.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de direito do consumidor**. 6. ed. rev., atual. e ampl. Barueri, SP: Atlas, 2022.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro; MATHIAS, Maria Lígia Coelho. O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício. **Revista Argumentum**, Marília/SP, v. 20, n. 2, p. 625-650, mai.-ago. 2019. Disponível em: https:// ojs.unimar.br/index.php/revistaargumentum/article/view/1142. Acesso em: 2 dez. 2024.

GOEBEL, Fernanda Manuela; MOURA, Analice Schaefer de. A possibilidade de responsabilização da plataforma de economia do compartilhamento Airbnb: Uma análise à luz do direito do consumidor. **Revista de direito Dom Alberto**, Santa Cruz do Sul/RS, v. 13, n. 1, p. 18-41, 2022. Disponível em: https://revista.domalberto.edu.br/revistadedireitodomalberto/article/view /746/696. Acesso em: 2 dez. 2024.

LEMOS JUNIOR, Eloy Pereira; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. Evolução histórica da legislação locacional imobiliária no Brasil: 30 anos da Lei 8.245/91 e a livre iniciativa. **Revista de Direito da Cidade**, [*S. l.*], v. 15, n. 4, p. 1961-1985, 2023. DOI: https://10.12957/rdc.2023.66520. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/66520/49052. Acesso em: 8 dez. 2024.

MIRAGEM, Bruno. Novo paradigma tecnológico, mercado de consumo digital e o direito do consumidor. **Revista de Direito do Consumidor**, São Paulo/SP, v. 28, n. 125, p. 17-62, set.-out. 2019. Disponível em: https://brunomiragem.com.br/wp-content/uploads/2020/06/003-novo-paradigma-tecnologico-e-consumo.pdf. Acesso em: 2 dez. 2024.

PASCOAL, Gabriela Santos. A indústria do turismo na produção do espaço urbano: um estudo do Airbnb no sítio tombado de Ouro Preto, MG. *In*: SIMPURB, 16, 2019, Vitória/ES. **Anais eletrônicos** [...]. Vitória/ES: UFES, 2019, v. 1, p. 178-198. Disponível em: https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view /26800/. Acesso em: 2 dez. 2024.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros. Desafios regulatórios do caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo. **Revista Justiça do Direito**, Passo Fundo/RS, v. 32, n. 1, p. 203-230, 2018. DOI: https://doi.org/10.5335/rjd.v32i1.7855. Disponível em: https://seer.upf.br/index.php/rjd/article/view/7855/4802. Acesso em: 8 dez. 2024.

SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; MELO, Marco Aurélio Bezerra de; DELGADO, Mário Luiz. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 6. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro, RJ: Forense, 2025.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. **Revista de Direito da Cidade**, [*S. l.*], v. 8, n. 4, p. 1757–1777, 2016. DOI: https://10.12957/rdc.2016.25740. Disponível em: https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/25740/19159. Acesso em: 8 dez. 2024.

SOUZA, Rafael Braga de; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. Airbnb no Brasil: uma nova agenda de pesquisa para os estudos urbanos. **Urbe**-Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba/PR, v. 13, p. e20200400, 2021. DOI: https://10.1590/2175-3369.013.e20200400. Disponível em: https://www.scielo.br/j/urbe/a/CPHFwyCvJhR7BsbRcg6ks4M/?format=pdf&lang=pt. Acesso em: 2 dez. 2024.

SOUZA BARROS, Samarane Fonseca de; CORRÊA, Bruna Ribeiro. As plataformas digitais e a formação de novos mercados de locação: apontamentos sobre a LUGGO. *In*: ENANPUR, 20, 2023, Belém/PA. **Anais eletrônicos** [...]. Belo Horizonte, MG: ANPUR, 2023. Disponível em: https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st11-13.pdf. Acesso em: 2 dez. 2024.

COMO CITAR ESTE CAPÍTULO.

[formato ABNT]

GERSTENBERGER, Fatima Cristina Santoro; MARTINS, Plínio Lacerda. Novas dinâmicas no direito imobiliário: a influência do Airbnb nas relações locatícias e a proteção do consumidor. DOI: 10.17655/9788567211923.2. *In:* Coletânea de estudos avançados do Programa de Pós-doutorado em Direito Instituições e Negócios – PPGDIN – UFF. [s.l.] : Editora Cerceau,2025. DOI: 10.17655/9788567211923. 6. Disponível em: https://cerceau.com.br/index.php/editora/catalog/book/coletanea_estudos_avancados_em_direito_2024_UFF/chapter/29. Acesso em: 14 abr. 2025.

[formato VANCOUVER]

Gerstenberger, F.C.S. Martins, P.L. Novas dinâmicas no direito imobiliário: a influência do airbnb nas relações locatícias e a proteção do consumidor. DOI: 10.17655/9788567211923.2. In: Coletânea de estudos avançados do Programa de Pós-doutorado em Direito Instituições e Negócios – PPGDIN – UFF. [Internet]. Editora Cerceau; 2025 [citado 14º de abril de 2025]. Disponível em: https://cerceau.com.br/index.php/editora/catalog/book/coletanea_estudos_avancados_em_direito_2024_UFF/chapter/29

213, 214, 215, 217, 219, 220, 221, 222, 223, 226, 230, 233, 234, 238, 239, 248, 257, 258, 265

E

Economia do Compartilhamento, 57
Efetividade Jurídica, 326
Emenda Constitucional nº 132, 134
Entendimento, 61
Estado Democrático de Direito, 95, 97, 106, 111, 112, 117
Estado Social, 98
Estatuto da Cidade, 330, 331
Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), 20, 28, 32, 74
Ética, 6, 142, 143, 154, 158, 282, 312

F

Fake News, 108
Floresta Amazônica, 80
Fundações Privadas, 326, 347
Fundamentação, 346
Fundo Clima, 80
Fundos Oceânicos Internacionais, 187, 188, 194, 200, 213, 243, 265
Fusão, 175

G

Gestão Social, 183
Governança, 5, 294, 315, 327, 345
Greenwashing, 152

I

Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), 130
Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), 130
Incentivos Fiscais, 138
Inflation Reduction Act, 135
Informação, 38, 40, 113, 275, 299, 303, 315
Inquérito dos Atos Antidemocráticos, 108
Insolvência Transnacional, 89
Integração, 176, 309, 335
Interinstitucional, 160, 161
Internação Provisória, 30

J

Judicial, 30
Jurídica, 44, 137, 182
Justiça Urbana, 326

L

Lei 11.771/2008, 61
Lei do Inquilinato, 50, 51, 54, 61, 63, 65, 66
Lei n.º 29/2015, 83
Lei nº 1.880/2022, 128
Lei nº 13.019/2014, 336
Líder, 9, 10, 158, 185, 186
Locação Temporária, 48

M

Marco Regulatório das Organizações da Sociedade Civil, 336, 345
Mata Atlântica, 80
Medida Socioeducativa de Internação, 20, 37, 74
Medidas Socioeducativas, 28, 29
Mercado, 142, 143
Métrica STOM, 326
Ministério da Justiça e Segurança Pública (MJSP), 79
Ministério Público, 10, 33, 84, 90, 96, 109, 111, 112, 141, 279, 292

N

Nova Agenda Urbana, 332

O

Objetivos de Desenvolvimento, 149, 347
ODS 11, 330, 332
Ordem Pública, 326, 327, 328, 332, 333, 340, 343
Organização das Nações Unidas, 25, 125, 330

P

Painel Intergovernamental de Mudança Climática (IPCC), 125
Pantanal, 80

Paradoxo da Democracia, 103
Parcerias, 176, 345
Participação, 323, 326
Participação Democrática, 326
Planejamento, 182, 326
Planejamento Urbano, 326
Plano de Ação, 300
Plataformas Digitais, 48
Políticas Públicas, 5, 323
Práticas, 235, 314, 318
Princípios Orientadores, 149
Procuradoria Nacional da União de Defesa da Democracia, 110, 116
Programa de Incentivo a Fontes Alternativas (Proinfa), 135
Programa Nacional do Hidrogênio, 128
Projeto de Lei n. 2474/2019, 62
Projeto de Lei nº 1.093/2022, 129
Proposta de Emenda à Constituição (PEC), 42
Proteção de Dados Pessoais, 268, 271, 279, 290, 313, 317, 319, 323, 324
Proteção Integral, 40

R

Recomendação da Comissão Europeia, 81
Recursos, 9, 36, 38, 123, 213, 296
Redes, 176, 300
Reforma Tributária, 129
Relatório Mundial sobre Migração, 79
Resolução TSE 23.610/2019, 109
Responsabilidade, 149, 187, 320, 321, 326
Responsabilidade Internacional, 187
Responsabilidade Social, 149, 326
Ressocialização, 20, 74

S

Saúde Digital, 299, 300, 317
Secretaria Nacional de Justiça (Senajus), 79
Segurança da Informação, 308, 309
Segurança e Acesso, 307
Segurança Pública, 22, 32, 39, 45
Sistema Nacional de Atendimento Socioeducativo (SINASE), 20, 32, 74
Social, 8, 10, 19, 115, 141, 153, 258, 323, 326, 339, 346, 347
Supremo Tribunal Federal (STF), 108
Sustentabilidade, 6, 158, 345

T

Tecnologia, 9, 158, 186, 300, 326, 327, 328, 332, 333, 340, 343
Tecnologias da Informação e Comunicação (TIC), 306
Terceiro Setor, 5, 325, 327, 347
Tratamento de Dados Pessoais, 320
Tribunal Superior Eleitoral (TSE), 108
Tributação Ambiental, 9, 123

U

União Europeia, 81, 82, 83, 90, 112, 126, 135, 271

2024

RENATO CERCEAU
ORGANIZADOR

COLETÂNEA DE ESTUDOS AVANÇADOS EM DIREITO

PROGRAMA DE PÓS-DOUTORADO EM DIREITO INSTITUIÇOES E NEGÓCIOS – PPGDIN – UFF –

AUGUSTO MOUTELLA NEPOMUCENO
EDUARDO CHOW DE MARTINO TOSTES
EDUARDO MANUEL VAL
FATIMA CRISTINA SANTORO GERSTENBERGER
GILVAN LUIZ HANSEN
GUILHERME MAGALHÃES MARTINS
JOÃO FRANSWILLIAM BARBOSA
LARISSA CLARE POCHMANN DA SILVA
MARCELO PEREIRA DE ALMEIDA
MARIANA TINOCO
PAULO ROBERTO DO NASCIMENTO
RENATO CERCEAU
ROGÉRIO PACHECO ALVES
RONEY SANDRO FREIRE CORRÊA
PLÍNIO LACERDA MARTINS
SERGIO GUSTAVO DE MATTOS PAUSEIRO
TIAGO MARTINEZ
WAGNER DA SILVA REIS

CERCEAV

AUGUSTO MOUTELLA NEPOMUCENO
EDUARDO CHOW DE MARTINO TOSTES
EDUARDO MANUEL VAL
FATIMA CRISTINA SANTORO GERSTENBERGER
GILVAN LUIZ HANSEN
GUILHERME MAGALHÃES MARTINS
JOÃO FRANSWILLIAM BARBOSA
LARISSA CLARE POCHMANN DA SILVA
MARCELO PEREIRA DE ALMEIDA
MARIANA TINOCO
PAULO ROBERTO DO NASCIMENTO
RENATO CERCEAU
ROGÉRIO PACHECO ALVES
RONEY SANDRO FREIRE CORRÊA
PLÍNIO LACERDA MARTINS
SERGIO GUSTAVO DE MATTOS PAUSEIRO
TIAGO MARTINEZ
WAGNER DA SILVA REIS

ORGANIZADOR:
RENATO CERCEAU

COLETÂNEA DE ESTUDOS AVANÇADOS EM DIREITO – TURMA 2024 –

PROGRAMA DE PÓS-DOUTORADO EM DIREITO INSTITUIÇOES E NEGÓCIOS – PPGDIN – UFF

1ª edição

Rio de Janeiro

CERCEAV

2025

Copyright 2025

Nenhuma parte desta obra pode ser impressa e redistribuição em papel, suporte digital ou quaisquer outros meios sem a permissão expressa do autor. O seu conteúdo não pode ser alterado ou transmitido em qualquer forma ou meio, eletrônico, mecânico, fotocópia ou outro sem permissão expressa do autor. Quando expressamente permitida a reprodução parcial ou total desta obra deve ser citada a fonte e a autoria.

Este livro, ou parte dele, não pode ser alterado ou comercializado sem autorização do Editor e dos autores. O selo editorial Cerceau está vinculado à *Alda Research Institute*.

1ª edição
Digital (2025)

CIP - Catalogação na Publicação

M386c Coletânea de estudos avançados em direito - Turma 2024: Programa de Pós-doutorado em Direito Instituiçoes e Negócios – PPGDIN – UFF / Plinio Lacerda Martins, Renato Cerceau (organizadores). Rio de Janeiro, RJ: Cerceau, 2025.
(Estudos Avançados em Direito – UFF)
Inclui bibliografia e indice
DOI: 10.17655/9788567211923
ISBN: 978-85-67211-92-3
1. Direito. I. Editora Cerceau. II. Alda Research Institute III. Programa de Pós-Graduação em Direitos, Instituições e Negócios – PPGDIN. IV. Universidade Federal Fluminense – UFF. V. Augusto Moutella Nepomuceno. VI. Eduardo Chow De Martino Tostes. VII. Eduardo Manuel Val. VIII. Fatima Cristina Santoro Gerstenberger. IX. Gilvan Luiz Hansen. X. Guilherme Magalhães Martins. XI. João Franswilliam Barbosa. XII. Larissa Clare Pochmann da Silva. XIII. Marcelo Pereira de Almeida. XIV. Mariana Tinoco. XV. Paulo Roberto do Nascimento. XVI Renato Cerceau. XVII. Rogério Pacheco Alves. XVIII. Roney Sandro Freire Corrêa. XIX. Plínio Lacerda Martins. XX. Sergio Gustavo de Mattos Pauseiro. XXI. Tiago Martinez. XXII. Wagner da Silva Reis. XXIII. Título

CDD: 340 CDU: 342

Editora Cerceau (*Alda Research Institute*)
AV MARECHAL CAMARA, 160, sala 1107
CEP: 20020-907
Telefone: (21) 3400-7178 | atendimento@cerceau.com.br

Apoio:

ISBN 978-85-67211-92-3

https://doi.org/10.17655/9788567211923

COMO CITAR ESTE LIVRO

DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923

[formato ABNT]
MARTINS, Plinio Lacerda; CERCEAU, Renato (org.). **Coletânea de estudos avançados em direito - turma 2024: Programa de Pós-doutorado em Direito Instituiçoes e Negócios – PPGDIN – UFF.** Rio de Janeiro: Editora Cerceau, 2025. 360 p. (Estudos Avançados em Direito – UFF). ISBN 9788567211923. DOI: 10.17655/9788567211923. Disponível em: https://cerceau.com.br/index.php/editora/catalog/book/coletanea_estudos_avancados_em_direito_2024_UFF. Acesso em: 01 out. 2024.

[formato VANCOUVER]
Martins PL, Cerceau R, Martins GM, organizators. Coletânea de estudos avançados em direito - turma 2024: Programa de Pós-doutorado em Direito Instituições e Negócios – PPGDIN – UFF [Internet]. Editora Cerceau; 2025 [citado 14 de abril de 2025]. Disponível em: https://cerceau.com.br/index.php/editora/catalog/book/coletanea_estudos_avancados_em_direito_2024_UFF

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS..... 13

APRESENTAÇÃO..... 15

1. A (IN)EFICÁCIA DA MEDIDA SOCIOEDUCATIVA DE INTERNAÇÃO. Paulo Roberto do Nascimento e Rogério Pacheco Alves..... 21
   DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.1

2. NOVAS DINÂMICAS NO DIREITO IMOBILIÁRIO: A INFLUÊNCIA DO AIRBNB NAS RELAÇÕES LOCATÍCIAS E A PROTEÇÃO DO CONSUMIDOR. Fatima Cristina Santoro Gerstenberger e Plínio Lacerda Martins 49
   DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.2

3. PROCESSO ESTRUTURAL TRANSNACIONAL: PANORAMA SOBRE O RECONHECIMENTO E A EXECUÇÃO DE SENTENÇAS ESTRANGEIRAS. Larissa Clare Pochmann da Silva e Marcelo Pereira de Almeida..... 75
   DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.3

4. ÓRGÃOS ESSENCIAIS À JUSTIÇA E A DEMOCRACIA MILITANTE NO CONTEXTO DIGITAL. Plínio Lacerda Martins, Guilherme Magalhães Martins e Eduardo Chow De Martino Tostes 97
   DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.4

5. O MERCADO DO HIDROGÊNIO VERDE (H2V) NO BRASIL: A ARQUITETURA DO DESENVOLVIMENTO À LUZ DOS INCENTIVOS FISCAIS. Roney Sandro Freire Corrêa..... 127
DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.5

6. HÁ ESPAÇO PARA A ÉTICA NO MUNDO DOS NEGÓCIOS? Tiago Martinez e Rogério Pacheco Alves..... 145
DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.6

7. UMA TEORIA DISCURSIVA COMO PROCESSO COMUNICACIONAL: UMA CONTRIBUIÇÃO PARA O PLANEJAMENTO INTERAGÊNCIAS. João Franswilliam Barbosa, Gilvan Luiz Hansen e Sérgio Gustavo de Mattos Pauseiro..... 161
DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.7

8. DUE DILIGENCE NA EXPLORAÇÃO DOS FUNDOS OCEÂNICOS INTERNACIONAIS. Wagner da Silva Reis, Sérgio Gustavo de Mattos Pauseiro e Mariana Tinoco..... 189
DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.8

9. TRATAMENTO E COMPARTILHAMENTO DE DADOS DE SAÚDE: SAÚDE PÚBLICA E PRIVADA. Renato Cerceau e Plínio Lacerda Martins 271
DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.9

10. FUNDAÇÕES PRIVADAS E O DIREITO FUNDAMENTAL À CIDADE: GOVERNANÇA URBANA, RESPONSABILIDADE SOCIAL E A MÉTRICA DA CIVILIDADE SOB A PERSPECTIVA CONVENCIONAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. Augusto Moutella Nepomuceno e Eduardo Manuel Val..... 329
DOI: https://doi.org/10.17655/9788567211923.10

INDICE REMISSIVO..... 353