

1ª Edição

CARLOS ALBERTO DE BARROS ARRUDA,
MARIA EMILIA CAMARGO



REFLEXOS DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA



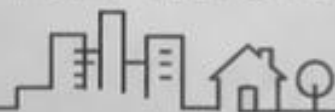
São Paulo | 2026

1ª Edição

CARLOS ALBERTO DE BARROS ARRUDA,
MARIA EMILIA CAMARGO



REFLEXOS DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA



São Paulo | 2026

1.^a edição

Autores

Carlos Alberto de Barros Arruda
Maria Emilia Camargo

**REFLEXOS DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO DIREITO
FUNDAMENTAL DE MORADIA**

ISBN 978-65-6054-368-3



REFLECTIONS OF VACATION RENTALS ON THE
FUNDAMENTAL RIGHT TO HOUSING

1.^a edição

SÃO PAULO
EDITORA ARCHÉ
2026

Copyright © dos autores e das autoras.

Todos os direitos garantidos. Este é um livro publicado em acesso aberto, que permite uso, distribuição e reprodução em qualquer meio, sem restrições desde que sem fins comerciais e que o trabalho original seja corretamente citado. Este trabalho está licenciado com uma Licença *Creative Commons Internacional* (CC BY-NC 4.0).



**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)**

A773r Arruda, Carlos Alberto de Barros.
Reflexos da locação por temporada no direito fundamental de moradia [livro eletrônico] / Carlos Alberto de Barros Arruda, Maria Emilia Camargo. – 1. ed. – São Paulo, SP: Editora Arché, 2026.
173 p.

Formato: PDF

Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader

Modo de acesso: World Wide Web

ISBN 978-65-6054-368-3

1. Locação por temporada – Regulação. 2. Plataformas digitais – Impactos sociais. 3. Direito à moradia. I. Camargo, Maria Emilia. II. Título.

CDD 346.043

Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422

Revista REASE cancelada pela Editora Arché.

São Paulo- SP

Telefone: +55 55(11) 5107-0941

<https://periodicorease.pro.br>

contato@periodicorease.pro.br

1ª Edição- *Copyright* © 2026 dos autores.

Direito de edição reservado à Revista REASE.

O conteúdo de cada capítulo é de inteira e exclusiva responsabilidade do (s) seu(s) respectivo (s) autor (es).

As normas ortográficas, questões gramaticais, sistema de citações e referenciais bibliográficos são prerrogativas de cada autor (es).

Endereço: Av. Brigadeiro Faria de Lima n.º 1.384 — Jardim Paulistano.

CEP: 01452 002 — São Paulo — SP.

Tel.: 55(11) 5107-0941

<https://periodicorease.pro.br/rease>

contato@periodicorease.pro.br

Editora: Dra. Patrícia Ribeiro

Produção gráfica e direção de arte: Ana Cláudia Néri Bastos

Assistente de produção editorial e gráfica: Talita Tainá Pereira Batista e José Rafael Santos da Silva.

Projeto gráfico: Ana Cláudia Néri Bastos,

Ilustrações: José Rafael Santos da Silva, Ana Cláudia Néri Bastos e Talita Tainá Pereira Batista.

Revisão: Ana Cláudia Néri Bastos, José Rafael Santos da Silva e Talita Tainá Pereira Batista.

Tratamento de imagens: Ana Cláudia Néri Bastos

EQUIPE DE EDITORES

EDITORA- CHEFE

Dra. Patrícia Ribeiro, Universidade de Coimbra- Portugal

CONSELHO EDITORIAL

Doutoranda Silvana Maria Aparecida Viana Santos- Facultad Interamericana de Ciências Sociais - FICS

Doutorando Alberto da Silva Franqueira-Facultad Interamericana de Ciencias Sociales (FICS)

Me. Ubiranilze Cunha Santos- Corporación Universitaria de Humanidades Y Ciências Sociales de Chile

Doutorando Allysson Barbosa Fernandes- Facultad Interamericana de Ciencias Sociales (FICS)

Doutor. Avaetê de Lunetta e Rodrigues Guerra- Universidad del Sol do Paraguai- PY

Me. Victorino Correia Kinhama- Instituto Superior Politécnico do Cuanza Sul-Angola

Me. Andrea Almeida Zamorano- SPSIG

Esp. Ana Cláudia N. Bastos- PUCRS

Dr. Alfredo Oliveira Neto, UERJ, RJ

PhD. Diogo Vianna, IEPA

Dr. José Fajardo- Fundação Getúlio Vargas

PhD. Jussara C. dos Santos, Universidade do Minho

Dra. María V. Albaronedo, Universidad Nacional del Comahue, Argentina

Dra. Uaiana Prates, Universidade de Lisboa, Portugal

Dr. José Benedito R. da Silva, UFSCar, SP

PhD. Pablo Guadarrama González, Universidad Central de Las Villas, Cuba

Dra. Maritza Montero, Universidad Central de Venezuela, Venezuela

Dra. Sandra Moitinho, Universidade de Aveiro-Portugal

Me. Eduardo José Santos, Universidade Federal do Ceará,

Dra. Maria do Socorro Bispo, Instituto Federal do Paraná, IFPR

Cristian Melo, MEC

Dra. Bartira B. Barros, Universidade de Aveiro-Portugal

Me. Roberto S. Maciel- UFBA

Dra. Francisne de Souza, Universidade de Aveiro-Portugal

Dr. Paulo de Andrada Bittencourt – MEC

PhD. Aparecida Ribeiro, UFG

Dra. Maria de Sandes Braga, UFTM

DECLARAÇÃO DOS AUTORES

Os autores se responsabilizam publicamente pelo conteúdo desta obra, garantindo que o mesmo é de autoria própria, assumindo integral responsabilidade diante de terceiros, quer de natureza moral ou patrimonial, em razão de seu conteúdo, declarando que o trabalho é original, livre de plágio acadêmico e que não infringe quaisquer direitos de propriedade intelectual de terceiros. Os autores declaram não haver qualquer interesse comercial ou irregularidade que comprometa a integridade desta obra.

DECLARAÇÃO DA EDITORA

A Editora Arché declara, para os devidos fins de direito, que: 1. A presente publicação constitui apenas transferência temporária dos direitos autorais, direito sobre a publicação, inclusive não constitui responsabilidade solidária na criação dos manuscritos publicados, nos termos previstos na Lei sobre direitos autorais (Lei 9610/98), no art. 184 do Código Penal e no art.º 927 do Código Civil; 2. Autoriza e incentiva os autores a assinarem contratos com repositórios institucionais, com fins exclusivos de divulgação da obra, desde que com o devido reconhecimento de autoria e edição e sem qualquer finalidade comercial; 3. Todos os e-book são *open access*, desta forma não os comercializa em seu site, sites parceiros, plataformas de *ecommerce*, ou qualquer outro meio virtual ou físico, portanto, está isenta de repasses de direitos autorais aos autores; 4. Não cede, comercializa ou autoriza a utilização dos nomes e e-mails dos autores, bem como nenhum outro dado dos mesmos, para qualquer finalidade que não o escopo da divulgação desta obra.

DEDICATÓRIA

Dedico esta dissertação a professora Doutora Maria Emília Camargo, que não mediu esforços em corrigir este trabalho de dissertação, bem como por seus primorosos ensinamentos de vida; agradecimento que amplio para todo corpo docente, direção e coordenação da VENI CREATOR CHRISTIAN UNIVERSITY, que arduamente tem contribuído para evolução do ensino no Brasil e no mundo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos seres de luz e a Deus que me iluminaram desde o nascimento ao me permitir ter os pais e a família que tenho, para além de todos os amigos e coisas materiais que desfruto neste plano.

*"A propriedade privada tornou-nos tão estúpidos e limitados que um objeto só é
nosso quando o possuímos."*

— Karl Marx

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Alojamentos do tipo AIRBNB.....	58
Gráfico 02: Ranking dos bairros mais caros do Rio de Janeiro	59
Gráfico 03: Condição de ocupação dos imóveis (Censo 2022).....	97
Gráfico 04: Preços dos aluguéis em Nova York	136

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – AIRBNB e o seu modelo de negócio	42
Tabela 2 – Déficit habitacional do Brasil – 2016 a 2019	98
Tabela 3 – Déficit habitacional do Brasil (%) – 2016 a 2019	99
Tabela 4 – Comparativo entre aluguel por temporada (AIRBNB) e aluguel mensal tradicional.....	116

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Protesto contra turismo em excesso em Barcelona, na Espanha.....	85
Figura 2 - "O seu AIRBNB era a minha casa", diz o cartaz em catalão.....	86
Figura 3 – Barcelona não está à venda.....	86
Figura 4 - AIRBNB enfrenta un duro revés en España por irregularidades en alojamientos turísticos.....	88
Figura 5 - Classificação dos tipos de regulação do AIRBNB no exterior.....	95
Figura 6 - Imóvel da gente a democratização de imóveis da União.....	106
Figura 7 - Imóvel da gente a democratização de imóveis da União.....	107
Figura 8 - O fracasso (esperado) do controle de aluguéis em Berlim	137

LISTA DE ABREVIATURAS

AIRBNB	Airbnb Ireland UC
CF	Constituição Federal
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
MCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJPE	Tribunal de Justiça de Pernambuco
TJSP	Tribunal de Justiça de São Paulo

RESUMO

A obra analisa os reflexos da locação por temporada, sobretudo aquela intermediada por plataformas digitais, sobre o direito fundamental à moradia e a função social da propriedade. Parte-se de uma abordagem histórico-jurídica da propriedade do solo no direito brasileiro, destacando a evolução de sua natureza patrimonial para o reconhecimento de sua função social pela Constituição de 1988. Examina-se o direito de propriedade e a ineficácia prática do direito à moradia, evidenciando as contradições entre o mercado imobiliário e as políticas públicas habitacionais. No âmbito da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991), o estudo discute a locação por temporada e suas lacunas regulatórias, bem como os impactos dessa modalidade em condomínios edilícios e nas dinâmicas urbanas. Analisa-se também o aluguel por plataformas digitais, suas implicações socioeconômicas e o efeito de encarecimento dos aluguéis em regiões turísticas e centrais. A partir de um referencial comparado internacional, examinam-se experiências de regulação adotadas em outras cidades para conter a especulação imobiliária e proteger o direito à moradia. Metodologicamente, adota-se uma abordagem qualitativa e exploratória, com base em pesquisa bibliográfica, documental e de campo. Os resultados indicam que o fator financeiro é o principal motivador da destinação de imóveis à locação por temporada, contribuindo para o aumento dos preços e a escassez de moradias. Conclui-se pela necessidade de um marco regulatório específico, capaz de harmonizar os interesses econômicos com a função social da propriedade e a efetividade do direito à moradia.

Palavras-chave: Locação por temporada. Plataformas Digitais. Direito à moradia. Função social da propriedade. Regulação.

ABSTRACT

This research analyzes the effects of short-term rental, especially those mediated by digital platforms, on the fundamental right to housing and the social function of property. It begins with a historical and legal approach to land ownership in Brazilian law, highlighting the evolution of its patrimonial nature toward the recognition of its social function by the 1988 Constitution. The study examines the right to property and the practical inefficacy of the right to housing, emphasizing the contradictions between the real estate market and public housing policies. Within the framework of the Tenancy Law (Law No. 8.245/1991), the research discusses short-term rentals and their regulatory gaps, as well as the impact of this modality on condominium buildings and urban dynamics. It also analyzes digital platform rentals, their socioeconomic implications, and the rising cost of rents in central and tourist areas. Based on an international comparative framework, the study explores regulatory experiences adopted in other cities to contain real estate speculation and protect the right to housing. Methodologically, it adopts a qualitative and exploratory approach, grounded in bibliographic, documentary, and field research. The results indicate that the financial factor is the main driver of property allocation for short-term rentals, contributing to rising housing prices and scarcity. The research concludes with the need for a specific regulatory framework capable of harmonizing economic interests with the social function of property and the effectiveness of the right to housing.

Keywords: Short-term rental. Digital Platforms. Right to housing. Social Function of Property. Regulation.

SUMÁRIO

CAPÍTULO 01.....	20
INTRODUÇÃO	
CAPÍTULO 02.....	26
A PROPRIEDADE DO SOLO NO DIREITO BRASILEIRO	
CAPÍTULO 03.....	109
MARCO METODOLÓGICO	
CAPÍTULO 04.....	114
ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	
CONSIDERAÇÕES FINAIS	144
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	153
ANEXOS	167
ÍNDICE REMISSIVO	169

CAPÍTULO 01

INTRODUÇÃO

INDROTUÇÃO

O direito de moradia é um direito fundamental de segunda geração e está sendo afetado pela economia da partilha. A economia de partilha (do inglês Sharing Economy), nada mais é que um sistema econômico baseado na ideia de compartilhar recursos, bens e serviços entre indivíduos e empresas, em vez de possuí-los exclusivamente. Nessa forma de economia, a colaboração e a cooperação são incentivadas, promovendo a utilização mais eficiente dos recursos disponíveis e reduzindo o desperdício (Dicionário Marketing. Disponível em <https://dicionariomarketing.pt/definition/economia-de-partilha/>. Acessado em: 7 de julho de 2025).

No âmbito do direito de moradia, além do setor hoteleiro, também o setor imobiliário de aluguéis de imóveis é afetado pela ascensão das plataformas digitais de locação por temporada, que tem como premissa o compartilhamento dos recursos – primordialmente propriedade imobiliárias.

Os proprietários de imóveis, pretendendo alcançar uma maior rentabilidade, abandonam o mercado de aluguel tradicional, sedimentado na locação de longa temporada, e aderem à locação de curta temporada, consistente naquela locação em que os imóveis são disponibilizados por curto espaço de tempo, muitas vezes por diárias e com a utilização de plataformas digitais para disponibilização do imóvel a terceiros/hóspedes.

A mudança de pensamento reduz a oferta de imóveis para moradia de longa duração, impactando nos preços e no direito à habitação, o que

conduz a uma necessidade de regulação pelo Poder Público para fins de garantia não só do direito de propriedade, mas, também, para que ela atenda a sua função social para a qual foi prevista no texto constitucional. Nesse contexto, o Poder Público atua regulando os interesses privados como elemento de concretização dos interesses coletivos – direito de moradia.

Assim, este estudo tem por objetivo analisar o papel do Estado na regulação da propriedade e em sua utilização como forma de renda, sem, no entanto, desconsiderar o direito à habitação a que todos devem ter acesso como premissa da garantia da dignidade da pessoa humana e por ser uma via para garantia de outros direitos, como educação, saúde e emprego.

A pesquisa objeto do presente estudo foi embasada em obras doutrinárias, artigos científicos, na jurisprudência dos Tribunais nacionais, na legislação brasileira e internacional, utilizando-se os métodos compilativos, indutivos, dedutivos e bibliográficos científicos para elaboração deste artigo, que está disposto em três tópicos.

No primeiro tópico do estudo trataremos do referencial teórico que ensejou e fundamentou os resultados e as discussões obtidas, tendo como parâmetro alguns questionamentos inquietantes: A locação por temporadas impacta no direito de moradia e no direito de habitação? Se sim, quais são esses impactos e em quais direitos eles refletem? Qual a abrangência dos eventuais reflexos? Há necessidade de regulação do setor pelo Poder Público? Já há algum projeto nesse sentido? Eventual regulação do setor afronta o direito de propriedade?

Avançando nos questionamentos, o Poder Judiciário já se manifestou sobre a matéria? De que modo a locação por temporada impacta o direito fundamental à moradia e ao habitat, quais reflexos sociais, econômicos e jurídicos decorrem dessa prática, e em que medida há necessidade de regulação estatal para equilibrar tais efeitos, considerando os limites do direito de propriedade e as manifestações já existentes do Poder Judiciário e de projetos normativos sobre a matéria?

Numa segunda etapa, hipótese secundária, traçamos o papel do Estado e das políticas direcionadas ao direito de moradia, através da interpretação dos dados obtidos sobre o impacto da locação por temporada nesse direito, seja no cenário nacional, seja no cenário internacional, mas com foco especial nos grandes centros urbanos, cujos dados foram extraídos da imprensa ao retratar os reflexos da locação por temporada no direito de moradia.

Com os resultados dessas discussões, optamos por seguir a justificativa de ressaltar a necessidade de regulação do setor econômico de locação por temporada – um marco regulatório necessário para garantia da atividade de locação e preservação do direito de moradia dos residentes nas localidades onde o seu efeito é mais negativo.

Ao final, quanto aos questionamentos iniciais, a intersetorialidade das respostas, resultou na assertiva de que se trata de uma resposta complexa, demandando uma análise entre as diversas áreas do direito e que será a pretensão do objeto do presente estudo, o que não esgota a complexidade da temática, pois a recente forma de hospedagem, via *Sharing Economy*, não encontra, ainda, clara definição doutrinária e

jurídica.

A locação por temporada de curta duração também não possui legislação federal reguladora da atividade no Brasil, além de ser um problema que ultrapassa as fronteiras nacionais, alcançando grandes centros urbanos pelo mundo, como Paris, Nova York, Barcelona, Lisboa, entre outras, como veremos.

Conclui-se, portanto, que, diante da complexidade e da intersetorialidade dos direitos envolvidos, não existe uma resposta única ou definitiva, mas, sim, um campo em constante debate, o qual se pretende adentrar com o presente estudo e sem pretensão de encontrar a resposta correta para um problema tão complexo e intersetorial.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

Analisar os impactos jurídicos, sociais e econômicos dos contratos de locação por temporada sobre o direito fundamental à moradia no Brasil, com ênfase na necessidade de regulação pelo Poder Público.

1.1.2 Objetivos Específicos

- Analisar as políticas e regulamentações legais relacionadas ao direito de propriedade e de moradia.
- Identificar a intercorrelação entre o exercício do direito de locação por temporada e o seu impacto no direito de moradia, no âmbito nacional e internacional das grandes cidades.
- Investigar o impacto da locação por temporada no direito de

moradia e as soluções adotadas pelo poder público para minimizar os eventuais efeitos negativos existentes.

- Examinar como o poder público e o judiciário tem se posicionado quanto às demandas que envolve a locação por temporada, com foco nas decisões do Tribunal de Justiça de Pernambuco, do Tribunal de Justiça de São Paulo e do Superior Tribunal de Justiça.

- Avaliar quais tem sido as soluções legislativas para controlar o impacto das locações por temporada na garantia fundamento do direito de moradia.

CAPÍTULO 02

A PROPRIEDADE DO SOLO NO DIREITO BRASILEIRO

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. A PROPRIEDADE DO SOLO NO DIREITO BRASILEIRO

A história do direito mostra que a propriedade e o gozo das faculdades que dela emanam sempre tiveram importância dominante para o homem, para os institutos legislativos, para a economia e o Estado, em suas diversas formas de governo, sendo um dos elementos de riqueza dos detentores do capital, mas, também, um elemento de garantia da dignidade da pessoa humana a ser a todos assegurados, como reflexo de um direito constitucional aplicável a todos os cidadãos.

No âmbito do direito de moradia, além do setor hoteleiro, também o setor imobiliário de aluguéis de imóveis é afetado pela ascensão das plataformas digitais de locação por temporada, que tem como premissa o compartilhamento dos recursos – primordialmente propriedade imobiliárias.

Os proprietários de imóveis, pretendendo alcançar uma maior rentabilidade, abandonam o mercado de aluguel tradicional, sedimentado na locação de longa temporada, e aderem à locação de curta temporada, consistente naquela locação em que os imóveis são disponibilizados por curto espaço de tempo, muitas vezes por diárias e com a utilização de plataformas digitais para disponibilização do imóvel a terceiros/hóspedes.

No Brasil, a Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988) reconheceu o direito de propriedade como um direito fundamental e inviolável a todos garantido, mas a propriedade no Direito Brasileiro como

é concebida hoje também passa pelo Direito Português, não só pelo fato de as Ordenações Portuguesas terem tido vigência no território nacional durante o período colonial, mas, também, pela circunstância de que muitos institutos criados ao longo dos séculos pelo povo português ainda eram aplicados no Direito Brasileiro por intermédio de novas legislações que mantinham a tradição cultural portuguesa e seus institutos.

O fato é que ocorreu uma crescente constitucionalização do direito de propriedade com o advento do Estado Social, antes tratado apenas no Código Civil, passando a Administração Pública não só a garantir a propriedade, mas, também, a limitar e condicionar essa, fazendo valer o bem-estar coletivo, em detrimento dos interesses individuais.

O direito de propriedade como outrora conhecido ganhou um elemento novo, que é o cumprimento da sua função social, cabendo à Administração Pública, que tem sua função amplificada, o poder de polícia para certificar o cumprimento dessa obrigação pelo proprietário, que passa a não ter um poder pleno sobre as faculdades inerentes à propriedade. Ou seja, a propriedade privada deve atender também aos interesses coletivos.

É de se registrar que, apesar da formação do povo brasileiro ter apresentado uma mistura de várias raças (ameríndia, europeia, africana) e culturais, especificamente, é fácil concluir que o Direito Brasileiro tem como origem o Direito Português, tendo em vista o poder tecnológico e econômico da sociedade portuguesa ser maior do que dos outros que povoaram nosso território durante o Período Colonial, como dito anteriormente.

Registre-se, ainda, que apesar de a Península Ibérica ter sido

objeto de várias invasões por diferentes povos e culturas, ao longo de quase dois mil anos, o direito português tem como origem e fonte o Direito Românico, de modo que esse último é o inspirador de diversos princípios atualmente aplicados no ordenamento jurídico brasileiro. O Direito Românico findou por inspirar a legislação brasileira.

Essa digressão se faz necessária para interligar e justificar o estudo da propriedade no Direito Romano com as Ordenações Portuguesas e seus princípios, os quais constituem a base do direito pátrio de propriedade e habitação, com reflexos diretos no direito de disposição e locação da propriedade.

Deve-se ressaltar que, com o advento do Estado Social, e das complexas relações trazidas pelo urbanismo e a preservação do meio ambiente, o direito à propriedade se encontra inteiramente condicionado pelo Estado Social, sob pena de não ser atingido os preceitos previstos na Constituição Federal, cujo eixo principal e irradiador deve ser o princípio da dignidade da pessoa humana, como bem evidenciado por Sarlet (Sarlet, 2006, p. 59, grifo nosso):

O que se percebe, em uma última análise, é que onde não houver respeito pela vida e pela integridade física e moral do ser humano, onde as condições mínimas para uma existência digna não forem asseguradas, onde não houver limitação de poder, enfim, **onde a liberdade e a autonomia, a igualdade (em direitos e dignidade) e os direitos fundamentais não forem reconhecidos e minimamente assegurados, não haverá espaço para a dignidade da pessoa humana** e esta (a pessoa), por sua vez, poderá não passar de mero objeto arbitrário e injustiças.(SARLET, Ingo Wolfgang. A Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988. 4ª ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, 2006, p.59, grifo nosso).

A Constituição de 1988 (Brasil, 1988), fruto de um poder constituinte, conta com diversos artigos e trouxe uma nova sistematização ao assunto em análise, pois trata o direito de propriedade como um direito fundamental a todos assegurados, em seu artigo 5º, mas, não somente a propriedade é citada na ordem constitucional, o ordenamento garantiu, ainda, que fosse respeitada a sua função social como princípio geral, da ordem econômica (170, inciso III) e como elemento condicionante da política urbana (182, § 2º) e política agrícola e fundiária.

O constituinte teve uma interpretação sistêmica do direito de propriedade mesclando-o com direitos sociais, como formar de concretizar o Estado Social. Vejam-se, respectivamente, as íntegras dos referidos dispositivos retro citados do texto constitucional (Brasil, 1988):

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

III - função social da propriedade;

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (Regulamento) (Vide Lei nº 13.311, de 11 de julho de 2016)

(...)

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando

atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

A partir de uma interpretação sistêmica, verifica-se a existência de uma intercorrelação entre a propriedade e o seu exercício, devendo, em conjunto, atenderem ao Estado Social concebido pelo texto constitucional como forma de garantia dos direitos individuais.

Para Barroso (2022) o direito de propriedade poderia ser decomposto em três elementos, um núcleo econômico, consistente na faculdade de dispor da propriedade; um núcleo jurídico, que são os elementos de proteção da propriedade; e um núcleo funcional, este último que consiste nos elementos de concretização dos interesses coletivos por meio da função social da propriedade, veja-se:

O direito de propriedade tradicionalmente designa os poderes de usar, gozar e dispor de bens, assim como o de reivindicá-los de quem os detenha indevidamente. Em diferentes partes do mundo, no Brasil inclusive, esse direito passou a estar subordinado à observância da função social da propriedade. O direito de propriedade, assim, pode ser decomposto em três elementos: (i) um núcleo econômico, que são as faculdades de usar, gozar e dispor; (ii) um núcleo jurídico, que são as ações de tutela de domínio de que dispõe o titular para a proteção da propriedade; e (iii) um aspecto funcional, que é a exigência de atender à sua função social. Com relação ao objeto, o direito pode ser exercido sobre: (i) bens móveis; (ii) bens imóveis; e (iii) sobre a propriedade intelectual, que abrange, dentre outros, os direitos do autor e a propriedade industrial. (BARROSO, Luiz Roberto. Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo / Luís Roberto Barroso. – 10. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022. Pág. 725)

É nessa diversidade de direitos e acepções, dentro de um mesmo ordenamento jurídico, que a locação por temporada, fruto do exercício do direito de propriedade, colide, por vezes, com o direito fundamental da

moradia e da habitação, tendo reflexos negativos nestes últimos, o que enseja uma atuação do poder público para minorar os seus efeitos, seja via Poder Judiciário, por meio de decisões judiciais pontuais; seja via Poder Legislativo ou Poder Executivo, por meio de atos de regulação do setor, o que será objeto deste estudo.

2.2. O DIREITO DE PROPRIEDADE E A INEFICÁCIA DO DIREITO À MORADIA

A Constituição Federal de 1988 (Brasil, 1988) reconheceu o direito de moradia como um direito social a todos assegurados, como dito, mas a moradia em si não depende da propriedade, ela está diretamente ligada ao exercício da posse e do direito de habitação. Muitas vezes, a propriedade em si se mostra ineficaz para o direito de moradia, na medida em que a propriedade vem desacompanhada de vários direitos a ela inerentes e frutos de uma moradia adequada, quais sejam: acesso à saúde, educação, emprego, entre outros.

Como asseverado por Sarlet, Marinoni e Mitidieri (2022, página 1.037) não há dúvidas de que o direito à moradia é um direito fundamental autônomo, de forte conteúdo existencial, considerado, por alguns, até mesmo um direito de personalidade (pelo menos naquilo em que vinculado à dignidade da pessoa humana e às condições para o pleno desenvolvimento da personalidade), não se confundindo com o direito à (e de) propriedade, já que se trata de direitos distintos e, nesse ponto, faz-se necessário uma distinção entre ambos os direitos.

A distinção entre moradia adequada e propriedade foi esclarecida na cartilha ‘Direito à moradia Adequada’ do Governo Federal do Brasil

(Brasil, 2013), que foi elaborada pela Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República do Brasil e que é responsável por articular e formular políticas públicas voltadas à promoção e proteção dos direitos humanos. Na cartilha resta reconhecido que o direito à moradia adequada é mais amplo do que o direito à propriedade, já que aborda direitos não relacionados à propriedade, visando a garantir que todos tenham um lugar seguro para viver em paz e dignidade.

Veja-se a distinção dos direitos de propriedade e moradia sob a ótica da referida Secretaria da Presidência:

Algumas vezes acredita-se que o direito à moradia adequada é o mesmo que ter direito a uma propriedade. Alguns também argumentam que o direito à moradia adequada ameaça o direito de propriedade. O direito à propriedade está consagrado na Declaração Universal dos Direitos Humanos e em outros tratados de direitos humanos, como a Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial (BRASIL, 1969, artigo 5º (d) (v)) e a Convenção sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação contra a Mulher (BRASIL, 2002, artigo 16 (h)).

O direito à moradia adequada é mais amplo do que o direito à propriedade, já que aborda direitos não relacionados à propriedade, visando a garantir que todos tenham um lugar seguro para viver em paz e dignidade, incluindo os não proprietários do imóvel. Segurança da posse, um dos pilares do direito à moradia adequada, pode tomar uma variedade de formas, incluindo alojamento de aluguel, cooperativa de habitação, arrendamento, ocupação pelo dono, habitação de emergência ou assentamentos informais. Como tal, não se limita à atribuição de títulos formais.

Dada a ampla proteção proporcionada pelo direito à moradia adequada, o foco único em direitos de propriedade pode, inclusive, levar a violações do direito à moradia adequada, por exemplo, removendo forçadamente moradores de favelas que residem na propriedade privada. Por outro lado, a proteção do direito de propriedade pode ser crucial para garantir que certos grupos sejam capazes de desfrutar de seu

direito à moradia adequada. O reconhecimento da igualdade de direitos dos cônjuges à propriedade familiar, por exemplo, muitas vezes é um fator importante para garantir que as mulheres tenham acesso igual e não discriminatório à moradia adequada (...) (BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013, página 18)

Acompanhando a distinção, e a amplitude de direitos, o advogado Almeida (2024), no artigo ‘A importância das políticas públicas para a efetividade do direito à moradia’ ressalta que o direito à moradia vai “muito além de se ter um teto sobre a cabeça, mas refere-se a uma habitação com espaço e amplitude digna para a vivência de um ser humano” e que, tal direito, estaria diretamente “correlacionado com a oferta de saneamento básico, acesso à iluminação pública, disponibilidade de água, energia, vias adequadas para o transporte, bem como acessibilidade a serviços essenciais, tais como, educação, saúde e lazer”.

Tais constatações fazem asseverar que a garantia do direito de moradia representa a efetividade de diversos direitos fundamentais que estão correlacionados, não se limitando a um espaço físico para morar. Em suma, o direito à moradia não deve ser confundido com o direito de propriedade de um imóvel, devendo ser promovida uma política pública de implemento ao direito de habitação com educação, saúde, acesso a emprego, sem que, necessariamente, seja garantida a propriedade do imóvel, como nos ensina Menezes (2017, página 168, grifos nossos):

O que determina a prevalência deste ou daquele modo de acesso à habitação é o nível de desenvolvimento do capitalismo e de abrangência das relações sociais baseadas

na propriedade privada das coisas. Ao se discutir uma política pública habitacional para a população de baixa renda, é comum se apontar que a política pública não pode ser desenhada com base apenas em financiamento habitacional, devendo prever formas de acesso variadas e proteção da posse. Isto porque a população de baixa renda não pode fazer frente ao pagamento de parcelas de financiamentos habitacionais. Aliás, não raro não podem nem mesmo fazer frente ao pagamento de aluguéis. **Daí a conclusão de que o Estado deveria diversificar sua política habitacional e conferir proteção não só à propriedade, mas também à posse.** A relatora da ONU para o direito à Moradia, Raquel Rolnik, se debruçou sobre esta questão e buscou consolidar a noção de que habitar não tem necessariamente relação com deter a propriedade privada de um bem imóvel. Para a relatora, a solução para a questão do acesso à moradia digna deve ir para além da proteção e promoção exclusivista do direito de propriedade, do acesso à “casa própria”. Daí recorrer ao instituto de “segurança da posse” e recomendar a criação de parâmetros legais e institucionais para assegurar a segurança da posse para várias formas de posse, incluindo a decorrente de locações³³³. O que se busca, no fundo, é mais proteção jurídica à posse.” (MENEZES, Rafael Lessa V. de Sá. Crítica do direito à Moradia e das Políticas Habitacionais. Livraria e Editora Lumen Juris Ltda. Rio de Janeiro, 2017. Página 168)

Embora os direitos de propriedade e moradia convirjam para garantia de direitos fundamentais, inclusive de forma ampla para outros direitos constitucionais; esses dois direitos divergem em sua essência. O direito de propriedade se atém ao bem material, aos elementos físicos e de valor econômico mensurável; já o direito de moradia se atém a elementos da dignidade da pessoa humana e a valores que ultrapassam valores financeiros, estando diretamente ligados à direitos fundamentais a todos assegurados de forma isonômica (educação, saúde, lazer, saneamento, acesso ao pleno emprego).

É nessa distinção de direito que devemos assegurar o direito de moradia adequada, e não o de propriedade, sendo essa umas das principais

falhas de algumas das políticas públicas brasileiras de garantia do direito de moradia, pois, em sua natureza, buscam a concretização do direito da propriedade, tendo como premissa que a moradia só existe quando há propriedade de um imóvel utilizado como residência, o que não se coaduna com a necessidade social. O ponto de partida das políticas públicas deve ser a garantia do direito de moradia e não a garantia do direito de propriedade.

Para se falar em direito de moradia faz-se mister trazer também o conceito de dignidade da pessoa humana e trouxe Sarlet (Sarlet, 2006, página 60) o relevante conceito de dignidade da pessoa humana na obra “A Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988”:

Assim sendo, temos por dignidade da pessoa humana a qualidade intrínseca e distintiva reconhecida em cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano, como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e corresponsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos. (SARLET, Ingo Wolfgang. A Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988. 4ª ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006, página 60)

Pode-se concluir, então, que o direito à moradia é fruto de um complexo de direitos fundamentais, os quais visam assegurar à pessoa condições existenciais mínimas para uma vida saudável e, dada a complexidade de direitos, há uma ineficácia para garantir a amplitude de direitos correlacionados com o direito de moradia, exigindo do Estado uma

atuação positiva para fins de implementação dos referidos direitos.

A fim de dar eficácia ao direito de moradia é preciso aportar dinheiro público em uma política de habitação ampla para garantir o direito à moradia em sua plenitude e não apenas o direito de propriedade em si, sob pena de tornar ineficaz o texto constitucional garantidor não só do direito de moradia, mas, também, dos demais direitos a ele correlatos. Há uma conexa intersetorialidade do direito de moradia que não se esgota apenas com o título de propriedade, devendo abranger outros direitos constitucionalmente assegurados.

2.3. A PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL NA CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA

A insuficiente efetividade do direito à moradia, quando confrontado com o exercício do direito de propriedade, suscita reflexões mais profundas acerca da função social que este último deve cumprir, conforme delineado pela Constituição. Esse tensionamento evidencia a necessidade de harmonizar interesses individuais e coletivos, reafirmando que a propriedade não se encerra em um uso meramente privado, mas deve atender a finalidades sociais, urbanísticas e humanas, de modo a concretizar direitos fundamentais e promover justiça social no espaço urbano.

O texto constitucional garantiu que fosse respeitada a função social da propriedade como princípio geral da ordem econômica, conforme visto no artigo 170, inciso III, da CF. Para Tavares (2020, página 351), a imposição do cumprimento da função social da propriedade introduziu uma nota na propriedade que pode não coincidir com o interesse de seu

proprietário, mas que é dada pela própria ordem jurídica, e, assim, deve ser obedecida. O detentor da propriedade deve observar as normas impostas pelo Poder Público ainda que sejam elas colidentes com seus interesses pessoais.

A Constituição previu, assim, a necessidade de adequado aproveitamento da propriedade como uma imposição de um fim social e, por vezes, os interesses entre o detentor da propriedade e o fim social para o qual ele destina a propriedade são conflitantes, inexistindo o equilíbrio requerido pelo texto constitucional, advindo desse conflito de interesses a necessidade de um controle estatal para que o objetivo da norma jurídica seja atingido.

Como assevera Chalub (2003), a definição desse ponto de equilíbrio decorre de critério de política legislativa, incumbindo ao legislador fixar, com indispensável nitidez, a caracterização da função social da propriedade em cada situação em que se mostre relevante o interesse social, de acordo com a natureza dos bens e com os contornos de cada situação do proprietário e da propriedade. Ao Poder Público cabe a prerrogativa de definir a necessidade de intervenção na propriedade privada como forma de concretização de sua função social.

Como traz Matoso (2020, páginas 16 e 17), na obra ‘Direito à moradia e economia do compartilhamento: uma análise do fenômeno jurídico-social do aluguel por temporada na sociedade pós-moderna’:

Apesar de garantido constitucionalmente, o direito à propriedade não é absoluto. A Constituição Federal de 1988 atrelou a essa garantia constitucional à função social da propriedade. De tal maneira que o uso e gozo da propriedade privada está vinculado a observância de tal princípio.

Dentro da ordem econômica, apesar de se basear na valorização do trabalho e da livre iniciativa, e sabendo ser a propriedade a fonte de sustento e manutenção família, esse direito não pode ser exercido de maneira irrestrita. Desta maneira, cabendo observar a função ‘ambiental (de forma que não degrade o meio ambiente), urbana (de conformidade com as destinações fixadas no planejamento urbano) ou até mesmo social (local de abrigo da família, núcleo originário da sociedade de relevante interesse social)’” (MATOSO, 2020, pág. 16/17 Direito à moradia e economia do compartilhamento: uma análise do fenômeno jurídico-social do aluguel por temporada na sociedade pós-moderna (MATOSO, 2020, pág. 16, 17)

Não restam dúvidas de que o uso e gozo da propriedade privada está vinculado a observância do princípio da função social da propriedade, ressaltando, por outro lado, como nos ensina Barroso (2022, páginas 727/728, grifos nossos), que esse último princípio é um conceito importante, mas não legitima intervenções arbitrárias na propriedade privada:

É bem de ver que eventuais intervenções estatais no direito de propriedade têm que se destinar a atender outros bens jurídicos e valores constitucionais, além de se pautarem pela razoabilidade e pela proporcionalidade. Ou seja: precisam ter um fundamento razoável e visar a um fim legítimo. Cabe lembrar que o direito de propriedade é, em si, um direito fundamental, protegido por diferentes documentos internacionais, como a Declaração de Direitos Humanos e a Convenção Americana sobre Direitos Humanos. Descartado, naturalmente, o uso abusivo, a titularidade de bens – inclusive e notadamente os de consumo pessoal (e.g., moradia, alimentos, veículos de transporte e de lazer) – constitui um pressuposto para o exercício da autonomia de cada pessoa, seja na esfera privada, seja no espaço público. Além disso, em uma economia de mercado, o uso da propriedade por seu titular também tem o potencial de atender à sua função social, por exemplo, ao gerar empregos, movimentando serviços, comércio, indústria e produzindo riquezas a serem tributadas. Em suma: **a função social é um conceito importante, mas não legitima intervenções arbitrárias na propriedade privada.** (BARROSO, Op.

Cit., 2022, páginas 727/728) (grifei)

Por sua vez, o professor doutor Calasans (2013), defende que a aplicação da função social da propriedade deve ser dinâmica, funcionalizada, conforme a sua função social, como se vê em sua obra ‘O Princípio da função social da propriedade urbana’:

[...] a função social da propriedade tem o seu fundamento no princípio social do direito, que busca a função dentro da norma, sendo um princípio que objetiva a paz e justiça social e determina que a função social é parte integrante da propriedade, proibindo-se uma propriedade estativa. Argumentou-se, também, que a propriedade não pode ser considerada um direito subjetivo absoluto, mas pelo contrário, pregou-se uma propriedade dinâmica, funcionalizada, conforme a sua função social.

No âmbito da locação por temporada, o compartilhamento da propriedade revela-se instrumento que amplia sua utilidade social, tornando o imóvel ainda mais útil, ao possibilitar o uso mais eficiente do bem e atender, de forma indireta ao interesse coletivo. Além disso, essa forma de utilização suscita reflexões sobre os limites da intervenção estatal e da atuação dos particulares na regulação e no exercício do direito de propriedade, especialmente quanto à sua função social prevista no texto constitucional.

O proprietário, ao disponibilizar um quarto ou todo imóvel para que terceiros disponham, ainda que por um curto espaço de tempo, amplia o uso da propriedade do âmbito de seu interesse individual para o interesse coletivo, ou seja, o proprietário disponibiliza sua propriedade para proveito de toda sociedade, tornando-a ainda mais útil, mas conduz a questionamentos sobre a legitimidade dessa espécie de compartilhamento de bem.

O AIRBNB soube capitalizar na economia compartilhada, incentivando os proprietários a transformarem espaços ociosos em fontes lucrativas de renda, tendo como modelo de negócio o compartilhamento de espaços e experiências via aplicativo digital, com oferta de um fluxo de receitas superior e ocupação de espaços ociosos, esse modelo também é replicado em outras plataformas como HomeExchange e Booking.

A atividade chave desempenhada por esses aplicativos consiste em disponibilizar, por meio de uma plataforma digital (APP do AIRBNB), espaços destinados à locação por anfitriões (locador), aos quais é oferecido um amplo suporte de divulgação, gestão e atendimento. A plataforma promove a conexão direta entre locadores e turistas, viabilizando um ambiente dinâmico de oferta e demanda, ao mesmo tempo em que remunera seus serviços por meio da cobrança de um percentual incidente sobre cada reserva concluída. Essa intermediação tecnológica não apenas amplia o alcance dos anunciantes, como também transforma a dinâmica do mercado de hospedagem, introduzindo novos modelos de consumo, gestão e relacionamento no setor.

A proposta apresentada pelo aplicativo é que o hóspede (locatário) fique em lugar único diretamente de moradores (locador) e viva a experiência sob a ótica de um residente da localidade, sendo a maior plataforma de hospedagens do mundo sem, entretanto, possuir um único quarto de hotel e com uma estrutura de custos limitada à plataforma, ao marketing e a equipe de suporte que presta assistência aos anfitriões e hóspedes. É um modelo de negócio cujos ativos físicos são de terceiros – os anfitriões – e com estrutura focada no mundo digital, conforme se

observa da Tabela 1:

Tabela 1 – AIRBNB e o seu modelo de negócio.

ATIVIDADE CHAVE	RECURSOS CHAVE
Plataforma digital	Marketing e suporte
Lugares, experiências e anfitriões cadastrados	Seleção de anfitriões
CANAIS	FLUXO DE RECEITAS
aibnb.com	3% do valor da reserva
App Airbnb	6 a 12% do valor de cada reserva
RELACIONAMENTO	SEGMENTO
Suporte	Turistas
Atendimento	Anfitriões
ESTRUTURA DE CUSTOS	PROPOSTA DE VALOR
Plataforma de tecnologia	Fique em lugares únicos diretamente de moradores e viva experiências locais.
Marketing e equipe de suporte	Ganhe dinheiro alugando quarto ou imóveis ociosos.

Fonte: <https://v4company.com/blog/cases-de-marketing/estrategia-da-airbnb>. Acessado em: 3 de setembro de 2025.

No modelo de negócio do AIRBNB, que é o maior aplicativo de locação por temporada, ao disponibilizar a propriedade nas plataformas digitais, os imóveis são oferecidos para todos que tenham acesso aos aplicativos digitais. Há uma maximização do uso dos imóveis, que muitas vezes permanecem fechados durante um período do ano, sejam eles urbanos ou rurais. E essa maximização do uso é ainda mais evidente quando os anfitriões oferecem parte do imóvel na plataforma digital (um quarto, por exemplo), dando utilidade à cômodos que permanecem sem

uso na residência.

Assim, pode-se concluir que a locação por temporada, no mercado da economia compartilhada, atende ao princípio da função social da propriedade na forma em que foi concebido pelo texto constitucional, pois concede a possibilidade de que espaços ociosos sejam aproveitados economicamente, promovendo a circulação de riquezas e a oferta de acomodações a baixos custos e com a possibilidade de desfrutar de uma experiência única como um residente local. Há uma maximização da utilização do espaço privado.

A propriedade em si cede espaço ao gozo compartilhado pela sociedade, atendendo ao princípio da função social para qual foi previsto no texto constitucional, levando a discussões acerca dessa espécie de locação dentro do ordenamento jurídico nacional. A concepção clássica de propriedade, centrada na exclusividade e no domínio individual do proprietário, vem gradualmente cedendo espaço à noção de uso compartilhado dos bens, em conformidade com o princípio da função social previsto no texto constitucional.

A ressignificação do instituto do direito de propriedade projeta-se como expressão de uma nova racionalidade jurídica, orientada pela prevalência do interesse coletivo sobre o puramente patrimonial, dando concretude a função social da propriedade, suscitando relevantes discussões no âmbito do ordenamento jurídico e legislativo brasileiro acerca da natureza conceitual e dos limites dessa forma de locação. Há, portanto, um espaço aberto para discussão conceitual da locação por temporada, seu regramento e a forma de atender ao interesse coletivo –

função social da propriedade.

2.4. NO ARCABOUÇO DA LEI DE LOCAÇÕES

O Código Civil brasileiro, por meio do artigo 565, define a locação como o contrato por meio do qual “uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição” (Brasil, 2022). Ou seja, o contrato de locação é aquele em que uma pessoa (locador) entrega a outra (locatário) o direito de usar e aproveitar uma coisa infungível, isto é, um bem que não pode ser substituído por outro da mesma espécie, por um período determinado ou indeterminado, recebendo, em troca, uma remuneração previamente ajustada. É a cessão temporária do uso e gozo de um bem, mediante pagamento.

Por sua vez, a Lei nº 8.245/1991 (Brasil, 1991), que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, sejam comerciais ou residenciais, contempla, em seu artigo 48, expressamente a chamada locação por temporada, que é aquela contratada por prazo inferior a noventa dias, conforme dispõe o dispositivo legal:

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Parágrafo único. No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram. (BRASIL, Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Lei do Inquilinato. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm.

Acessado em: 20 de agosto de 2025).

Por outro lado, não obstante exista a referida disposição legislativa aplicável às locações por temporadas, há uma grande divergência doutrinária e jurisprudencial acerca da natureza dos contratos de locação por temporada por períodos fracionados, em especial no modelo de diárias, o qual é explorado por plataformas de compartilhamento como o AIRBNB.

Uma parte da doutrina, avalizada por alguns tribunais locais, entende ser a prática de hospedagem via plataformas digitais uma modalidade de Locação por Temporada, na forma do artigo acima citado da Lei do Inquilinato; já outra parte entende que seria um contrato atípico de hospedagem, entendimento que restou avalizado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ - em recente julgado (REsp 1819075/RS). Essa indefinição conceitual reverbera em casuísmos jurídicos que são levados ao Judiciário.

Para Schreiber (2019), Professor Titular de Direito Civil da Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ, “não há dúvida de que, à luz do direito brasileiro, os contratos celebrados entre anfitriões e usuários do AIRBNB configuram contratos de locação por temporada, e não contratos de hospedagem”, de modo que a eles seria aplicada a Lei de Locações - a Lei nº 8.245/1991 (Brasil, 1991), não havendo, portanto, necessidade de novas disposições legais para regulamentar a atividade da locação por temporada de curta duração.

Veja-se o entendimento do referido professor no citado parecer doutrinário elaborado a pedido do Escritório Barbosa Mussnich Aragão, no qual foi examinado, à luz do direito brasileiro, controvérsias atinentes

aos contratos celebrados por meio da plataforma online disponibilizada pelo Airbnb Ireland UC (AIRBNB):

[...] o contrato de hospedagem caracteriza-se, no direito brasileiro, pela conjugação indissociável entre espaço e serviços, sem que tais elementos apresentem qualquer diferença de hierarquia à luz do interesse comum dos contratantes. Já a cessão do uso e gozo do bem imóvel – ou a licença limitada para entrar, ocupar e utilizar a acomodação pela duração da estadia, nas palavras empregadas pelos Termos de Serviço do Airbnb – mediante certa retribuição, ainda que se acresçam a isso serviços pontuais, configura contrato de locação, sendo esta, portanto, a correta qualificação dos contratos celebrados por meio da plataforma Airbnb para reserva de acomodações. Como tais contratos são usualmente celebrados por períodos curtos (não superiores a 90 dias), associados a viagens turísticas, e a cessão do imóvel tem finalidade residencial (não comercial), configura-se, no mais das vezes, a modalidade especial de locação denominada locação para temporada, nos exatos termos do já citado artigo 48 da Lei do Inquilinato (SCHREIBER, 2019, pág. 10).

Como dito alhures, o STJ diverge da compreensão apresentada, tendo afirmado no julgamento do REsp 1819075/RS, RECURSO ESPECIAL

2019/0060633-3, que, embora aparentemente lícita, as locações de curta duração, via plataforma digitais, “não se confunde(m) com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações)”, nem se enquadraria dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis e outros estabelecimentos profissionais.

No julgado citado, o STJ entendeu que a modalidade de locação seria um contrato atípico de hospedagem sem clara definição doutrinária e

legislativa, conforme se observa da ementa do julgado abaixo transcrita:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por

motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisor de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial

deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido.

(BRASIL, Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021) (grifei)

A definição contratual das hospedagens de curta temporada como um contrato atípico de hospedagem já é acompanhada pelas cortes locais do Tribunal de Justiça de Pernambuco - TJPE e do Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP.

As duas Cortes Estaduais acima referidas já manifestaram o entendimento de que a locação de unidades residenciais por curto prazo, inclusive por meio de plataformas digitais, caracteriza modalidade atípica de hospedagem e não se confunde com a locação por temporada prevista na Lei nº 8.245/91 (Brasil, 1991), conforme se vê das recentes ementas dos julgados dos referidos Tribunais abaixo colacionadas:

Ementa: Tribunal de Justiça de Pernambuco Poder Judiciário Gabinete do Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves , 593, 2º andar, RECIFE - PE - CEP: 50010-230 - F:() PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO CÍVEL Nº 0033331-33.2023.8.17.2001 RELATOR: DES. FREDERICO RICARDO DE ALMEIDA NEVES JUÍZO DE ORIGEM: SEÇÃO B DA 31ª VARA CÍVEL DA CAPITAL/PE APELANTE: VALQUÍRIA ALEIXO FARIAS APELADO: CONDOMÍNIO MORADA DOS AGAPANTHUS EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE MULTAS CONDOMINIAIS C/C LUCROS CESSANTES E TUTELA DE URGÊNCIA DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. PRÉDIO COM DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PLATAFORMA DIGITAL AIRBNB. PROIBIÇÃO DE HOSPEDAGEM DE CURTA PERMANÊNCIA, QUE NÃO SE CONFUNDE COM “LOCAÇÃO PARA TEMPORADA”. MANUTENÇÃO

DA SENTENÇA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. MAJORAÇÃO. APLICABILIDADE DO ART. 85, § 11, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME. 1. **As locações de curta duração intermediados por plataformas digitais como airbnb, não se confundem com a “locação para temporada” prevista no art. 48 da Lei nº 8.245/1991.** A última ocorre, de acordo com o referido artigo, quando se destina à residência temporária do locatário, distinta, portanto, daquela hospedagem ocasional na qual não há qualquer ânimo de permanência. 2. A grande alternância de pessoas no ambiente condominial, especialmente nas áreas comuns, traz insegurança aos demais proprietários, a exigir inúmeras providências pelo condomínio, até mesmo a contratação de um serviço de segurança mais sólido do que aquele necessário quando a utilização dos imóveis ocorre somente por vizinhos que se conhecem e convivem por um razoável lapso de tempo. 3. Diante do resultado do julgamento do recurso, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, fixados pela sentença em 10% (dez por cento), para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa. (Tribunal de Justiça de Pernambuco – **TJPE**. Processo APELAÇÃO CÍVEL: 0033331-33.2023.8.17.2001. Classe CNJ: APELAÇÃO CÍVEL. Assunto CNJ: Indenização do Prejuízo. Relator(a): ANDREA EPAMINONDAS TENORIO DE BRITO. Órgão Julgador: Gabinete do Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves. Data de Julgamento: **29/05/2024**) (grifei)

Condomínio edilício. Ação anulatória de assembleia cumulada com obrigação de fazer. Condomínio edilício com destinação exclusivamente residencial. Discussão sobre a finalidade da utilização da propriedade. Locação por curtíssima temporada - Airbnb. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Revelia. Efeitos da revelia não induzem necessariamente à procedência do pedido, na medida em que a presunção decorrente do quanto dispõe o art. 344, do CPC é relativa, podendo ceder a outras circunstâncias constantes dos autos, de acordo com princípio do livre convencimento motivado. Validade de deliberação assemblear que aprovou novo regulamento interno. Alegação de nulidade por ausência de quórum qualificado. Inocorrência. Alteração que não implicou modificação da convenção condominial, como os apelantes querem fazer crer, mas, sim, apenas do Regimento Interno. Aplicação do quórum simples previsto

no art. 1.352 do Código Civil. **Locação de unidade condominial por curtíssimo prazo. Configuração de hospedagem atípica. Com efeito, a locação de unidades residenciais por curtíssimo prazo, por meio de plataformas digitais inclusive, caracteriza modalidade atípica de hospedagem e não se confunde com a locação por temporada prevista na Lei nº 8.245/91.** Tal forma de ocupação, marcada pela alta rotatividade e ausência de habitualidade, mostra-se incompatível com a destinação estritamente residencial do edifício, já estabelecida na convenção condominial. A restrição imposta pela assembleia quanto à permanência mínima, número máximo de ocupantes, impossibilidade de utilização de áreas comuns por locatários de curtíssima temporada e outras providências acessórias visa preservar a segurança, a tranquilidade e a saúde dos moradores, inserindo-se no âmbito da autodisciplina condominial. Trata-se de medida legítima, que não afronta o direito de propriedade, o qual deve ser exercido em consonância com sua função social e os limites inerentes à vida condominial. Ausente, ademais, vício formal ou material na assembleia impugnada, e tampouco desvio de finalidade. Improcedência mantida. Recurso improvido.

(Tribunal de Justiça de São Paulo - **TJSP**; Apelação Cível 1080071-60.2023.8.26.0100; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2025; Data de Registro: **29/08/2025**) (grifei)

Condomínio edilício. Ação Anulatória de Decisão Assemblear c.c. Obrigação de não fazer. Condomínio edilício com destinação exclusivamente residencial. Discussão sobre a finalidade da utilização da propriedade. Locação por curta temporada. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Validade de deliberação assemblear que aprovou o Regulamento Interno. Alegação de nulidade por ausência de quórum qualificado. Inocorrência. Alteração que não implicou modificação da convenção condominial, mas, sim, aprovação do Regimento Interno. Aplicação do quórum simples previsto no art. 1.352 do Código Civil. **Locação de unidade condominial por curto prazo. Configuração de hospedagem atípica. Com efeito, a locação de unidades residenciais por curto prazo, por meio de plataformas digitais inclusive, caracteriza modalidade atípica de hospedagem e não se confunde com a locação por temporada prevista na Lei nº 8.245/91.** Tal forma de

ocupação, marcada pela alta rotatividade e ausência de habitualidade, mostra-se incompatível com a destinação estritamente residencial do setor do edifício no qual está inserida a unidade pertencente ao autor, cuja exploração é destinada exclusivamente ao uso residencial. Fato de o condomínio ser de utilidade mista, contendo setores comercial e de hospedagem, não desnaturaliza a finalidade residencial da unidade pertencente ao autor. A restrição imposta pela assembleia visa preservar a segurança, a tranquilidade e a saúde dos moradores, inserindo-se no âmbito da autodisciplina condominial. Trata-se de medida legítima, que não afronta o direito de propriedade, o qual deve ser exercido em consonância com sua função social e os limites inerentes à vida em comunidade condominial. Ausente, ademais, vício formal ou material na assembleia impugnada, tampouco desvio de finalidade. Improcedência mantida. Recurso improvido.

(Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP; Apelação Cível 1109868-18.2022.8.26.0100; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2025; Data de Registro: 30/09/2025) (grifei)

Como reconhecido pela própria Corte Federal, e acompanhado pelas Cortes Estaduais de Pernambuco e São Paulo, não há uma clara definição doutrinária da locação por temporada nos moldes das plataformas digitais, nem, muito menos, existe legislação reguladora no âmbito nacional, mas a exploração econômica de bens imóveis, por meio de plataformas online, como ocorre no AIRBNB, insere-se na chamada economia compartilhada.

A modalidade de compartilhamento dos recursos é uma realidade nacional e mundial que, além de legítima, lícita e de boa fé, deve ser objeto de regulação legislativa a fim de aclarar seu conceito jurídico e permitir uma exploração econômica uníssona e sem entraves casuísticos, para além de mitigar os efeitos negativos no direito de moradia a todos assegurados.

A economia compartilhada é uma nova realidade mundial que permite a conexão de pessoas para troca de informações e conteúdo. Essa modalidade de exploração econômica de um bem por várias pessoas da coletividade, além de permitir uma redução de custos, contribui para uma economia mais sustentável, pois otimiza o uso de recursos já existentes, diminui o desperdício e favorece a circulação colaborativa de bens e serviços.

A dinâmica da economia compartilhada reduz a necessidade de novas produções, impactando positivamente o meio ambiente, ao mesmo tempo em que promove uma lógica de consumo mais consciente e solidária, pautada na partilha e no aproveitamento coletivo de um bem que estaria limitado a apenas uma pessoa – o proprietário do imóvel.

Mas, como visto, no âmbito do arcabouço legislativo da lei de locações, ainda há uma incerteza legal, conceitual e jurídica na utilização de imóveis nesse ciclo econômico de compartilhamento e a regulação pelo poder público, em conjunto com os diversos atores econômicos envolvidos, é o único caminho para garantir a propriedade e a função social da propriedade e, ainda, o direito de moradia em suas diversas acepções.

A atuação intersetorial do poder público, iniciativa privada e sociedade civil poderá promover a mitigação dos efeitos negativos do exercício da atividade de locação por temporada de curta duração, quais sejam, em especial a ausência de moradias para os residentes das cidades e os elevados preços dos aluguéis em áreas eminentemente turísticas, fatos que já foram constatados não apenas no Brasil, como também em grandes cidades turística do mundo, a exemplo de Nova York, Paris, Berlim,

Lisboa e Barcelona.

Pode-se concluir, diante das profundas transformações que marcam o mundo contemporâneo, que a lei de locação atualmente vigente, promulgada em 1991, revela-se insuficiente para atender às novas dinâmicas sociais e econômicas, sendo imperioso que o ordenamento jurídico se adapte a essa nova ordem global, em que o compartilhamento de recursos e a economia colaborativa se consolidam como elementos estruturantes das relações de moradia e consumo. É dessa insuficiência legislativa que nasce a necessidade de um marco regulatório.

2.4.1 Locação por temporada – regulação legislativa

A locação por curta duração possui ampla repercussão econômica, não apenas para os locadores desses espaços, mas, também, para os locatários de longa duração, pois a disponibilidade de espaços para curta temporada reflete diretamente no preço dos aluguéis para longa temporada. Barron (Barron, Kyle et al. 2021) no artigo “The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb” (Em: Marketing Science 40.1. issn: 1526548X. doi: 10.1287/mksc.2020.1227) fez essa análise no âmbito dos Estados Unidos e conclui que um aumento de 1% (um por cento) dos anúncios do AIRBNB causa um aumento de 0,026% no preço dos imóveis residenciais, havendo uma correlação direta entre a oferta de imóveis para locação por temporada e o aumento dos preços dos aluguéis tradicionais.

Outros estudos chegaram a idêntica conclusão em regiões mais específicas, como nas cidades de **Boston** (Horn, Keren e Mark Merante,

2017, “Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston”. Em: Journal of Housing Economics 38. issn: 10960791. doi: 10.1016/j.jhe.2017.08.002), **Londres** (Chaudhary, Amit. 2021. “Effects of Airbnb on the Housing Market: Evidence from London.” Em: SSRN Electronic Journal. doi: 10.2139/ssrn.3945571) e **Barcelona** (Garcia-Lopez, Miquel Angel et al. 2020. “Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona”. Em: Journal of Urban Economics 119. issn: 00941190. doi: 10.1016/j.jue.2020. 103278).

Essa maior oferta de imóveis por temporada para plataformas digitais e sua correlação com o aumento dos valores dos aluguéis também foi constatado na cidade do Rio de Janeiro, onde há uma intensa exploração da atividade de locação por temporada com fins turísticos.

O Rio de Janeiro é um destino turístico internacional e com grande oferta de imóveis destinados para locação por temporada, o que reduz o estoque de imóveis para os residentes da localidade e proporciona como efeito reverso o aumento dos preços dos aluguéis, como bem evidenciado por Gushiken (2023), no artigo ‘O impacto do AIRBNB nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro’:

Nossos resultados demonstram que **o aumento de imóveis disponíveis para aluguéis de curta duração na plataforma do AIRBNB geram incremento de preço dos aluguéis residenciais de longa duração no Rio de Janeiro**, e que este incremento é maior em bairros com maior concentração ao de moradias próprias, onde há menor quantidade de imóveis elegíveis a locação. Tal fenômeno ocorre pois, ao disponibilizar um imóvel para aluguel de curta locação, reduz-se a quantidade disponível de imóveis para locação de longa duração, gerando um aumento de preços. Também demonstramos que o impacto no preço dos contratos firmados é diferente do impacto no preço dos anúncios- apesar de direcionalmente iguais- sendo a visão de preço de

contratos uma melhor representação da realidade. (GUSHIKEN, Igor Yasuo. O impacto do AIRBNB nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro. São Paulo, 2023. Página 33. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/13750fe3-7621-4e1f-83ca-86dfac25c470/content>. Acessado em: 7 de fevereiro de 2025) (grifei)

Os resultados com dados da cidade do Rio de Janeiro estão em consonância com os obtidos em outras grandes cidades turísticas do mundo, onde a correlação entre aumento de estoque de imóveis para locação por temporada implica em aumento de preço dos aluguéis, havendo uma necessidade de discussão de políticas públicas sobre a regulamentação das plataformas de locação por temporada como o AIRBNB. O preço dos aluguéis está diretamente correlacionado à exploração da atividade locatícia de curta duração, para além de todos os demais efeitos cascata que impactam as áreas, como, por exemplo, gentrificação e aumento dos preços de produtos e serviços.

A ausência de discussão sobre o tema e uma efetiva intervenção do Poder Público pode inviabilizar a moradia nos destinos turísticos internacionais e a discussão regulatória já está ocorrendo no município carioca com todos os setores envolvidos, em especial a sociedade civil, o setor hoteleiro e o Poder Público. Como dito, na cidade do Rio de Janeiro já há um movimento regulatório iniciado por meio de audiências públicas para fins de entendimento dos setores envolvidos no cenário local de locações.

A exploração da atividade impacta tanto os moradores da cidade, como o setor turístico, impulsionando a discussão sobre a necessidade de regulação do setor. O setor hoteleiro almeja uma redução da oferta de

imóveis com conseqüente impacto na concorrência e os residentes almejam uma redução no fluxo de turistas em bairros residenciais, em contraponto os proprietários pretendem exercer seu direito de propriedade com a maximização do lucro. Um conflito de interesses presente em diversas cidades do mundo.

Nesse contexto de locação por temporada, registre-se que o Rio de Janeiro é a cidade da América Latina com maior número de anúncios ativos de locação por temporada do tipo AIRBNB, refletindo na disponibilidade do estoque de imóveis destinados para os moradores e, também, no preço dos aluguéis de áreas eminentemente turísticas, o que impulsiona o conflito de interesses existente entre os diversos atores envolvidos. Esse cenário revela desafios crescentes para a formulação de políticas públicas urbanas, especialmente no que se refere ao equilíbrio entre turismo, moradia e uso racional do solo, bem como à necessidade de mecanismos regulatórios capazes de mitigar impactos sociais, econômicos e territoriais decorrentes da expansão desse modelo de hospedagem.

No gráfico 1, apresenta-se os alojamentos do tipo AIRBNB, na América latina, tendo sido constatado que o Rio de Janeiro lidera a posição com 26.637 anúncios, seguido de Buenos Aires com 17.629 e a terceira posição é ocupada pela Cidade do México com 16.584 anúncios ativos. Bogotá possui 14.324 anúncios ativos e a maior cidade da América Latina, que é São Paulo, conta com 13.885 anúncios ativos no AIRBNB. São Paulo é seguida de Santiago, com 12.950; Lima, com 11.701; Cancún, com 9.397; Medellín, com 8.236; Santo Domingo, com 3.301; Cidade do Panamá, com 1.931 e San José, com 1.187 anúncios ativos na plataforma

AIRBNB, conforme se observa no Gráfico 1.

Gráfico 01 – Alojamentos do tipo AIRBNB na América latina



Fonte: <https://es.statista.com/grafico/19096/numero-de-anuncios-activos-de-tipo-airbnb-en-ciudades-latinoamericanas/>

E na cidade do Rio de Janeiro, que, como dito, lidera o número de anúncios do AIRBNB, os bairros da Zona Sul carioca, como Leblon e Ipanema, são os preferidos dos turistas. Os referidos bairros também possuem os metros quadrados mais caros da cidade. A junção desses fatores evidencia a correlação existente entre o uso turístico do imóvel, via locação por temporada de curta duração, e os preços dos valores dos aluguéis tradicionais dos imóveis por metro quadrado. Confira-se o ranking dos bairros mais caros do Rio de Janeiro no Gráfico 2, tendo como índice de aluguel valores constantes no site ‘quinto andar’

(www.quintoandar.com.br/), que oferece imóveis para locação em sua plataforma.

Gráfico 02 – Ranking dos bairros mais caros do Rio de Janeiro

Confira o ranking com os bairros mais caros do Rio de Janeiro:

Posição no ranking	Bairro	Valor do m ²
1º	Leblon	R\$ 100,3
2º	Ipanema	R\$ 90,1
3º	Lagoa	R\$ 66,9
4º	Jardim Oceânico	R\$ 64,6
5º	Barra da Tijuca	R\$ 56,3
6º	Botafogo	R\$ 54,0
7º	Copacanaba	R\$ 52,1
8º	Laranjeiras	R\$ 52,0
9º	Flamengo	R\$ 47,2
10º	Laranjeiras	R\$ 43,4

Fonte: *Índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb*

Fonte: <https://www.quintoandar.com.br/guias/dados-indices/bairro-mais-carro-do-rj/>

É nesse contexto de preços de aluguéis altos que, em março de 2025, reunindo representantes dos setores hoteleiros, das plataformas digitais de locação por temporada e da sociedade civil, foi realizada na Câmara do Município do Rio de Janeiro uma audiência pública para debater proposta de regulamentação de plataformas digitais como AIRBNB e Booking, abordando os impactos econômicos e sociais para o setor. O jornalista Freire (2025) retratou a audiência pública que ocorreu naquela municipalidade para discutir o impacto e regras para Airbnb no Rio, fatos ocorridos no início do ano de 2025.

A proposta de regulação da matéria no Município do Rio de Janeiro estabelece regras mais rígidas, como cadastro no Ministério do Turismo, alvarás de funcionamento e licenças sanitárias para locadores e até exigência de autorização do síndico para alugar imóveis em condomínios, o que poderia inviabilizar a exploração da atividade (DE BARROS, Duda Monteiro. Rio discute regulamentação de plataformas de aluguel por temporada. Revista Veja. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/politica/rio-discute-regulamentacao-de-plataformas-de-aluguel-por-temporada/>. Acessado em: 20 de agosto de 2025). Em que pese a iniciativa do poder público carioca, ainda não se chegou a um entendimento que concilie os interesses de todos os agentes envolvidos.

Em outras municipalidades do Brasil também se constata um movimento conservador contra a locação por temporada, sendo imputado à exploração da atividade a responsabilidade pela baixa disponibilidade de imóveis e pelos altos preços dos aluguéis. Atribui-se à locação por

temporada de curta duração, na sigla do AIRBNB, por ser a plataforma mais conhecida no cotidiano, a vilania dos efeitos negativos da exploração do setor. O AIRBNB é visto como o vilão dos preços das moradias para os residentes.

Nessa perspectiva, na cidade de Campos do Jordão, localizada no Estado de São Paulo e famosa por ser um destino turístico de inverno, o Secretário de Turismo classificou o AIRBNB como “**um câncer**”, provocando inquietação naquele destino turístico. Em que pese a adjetivação negativa, foi ressaltado por aquela comunidade a necessidade de diálogo e não ataques, como bem evidenciado na matéria jornalística escrita por Gonçalves (2025), disponibilizada no ‘Guia Campos do Jordão’, em 6 de setembro de 2025, demonstrando a atualidade da problemática do tema da locação por temporada. Veja-se:

A declaração do secretário de Turismo de Campos do Jordão, classificando o Airbnb como “um câncer”, ainda ecoa com força na cidade. Como alguém que acompanha diariamente o turismo, não posso deixar de registrar minha visão sobre o tema — e, sobretudo, a minha indignação diante da fala e do silêncio que se seguiu.

Os benefícios da hospedagem compartilhada

A hospedagem compartilhada não é um inimigo, muito pelo contrário: é uma aliada poderosa do turismo moderno. Ela traz vantagens claras tanto para o hóspede quanto para a cidade. Para quem viaja, é a chance de ter experiências autênticas, conhecer bairros fora do circuito turístico tradicional e encontrar preços mais acessíveis.

Para os municípios, os benefícios são ainda mais concretos: o visitante que se hospeda em casas e apartamentos muitas vezes faz compras na padaria da esquina, janta na pizzaria do bairro, compra vinho na mercearia local e abastece o carro no posto da vila. É o dinheiro circulando diretamente nos pequenos negócios da cidade, movimentando o comércio local de forma descentralizada.

Exemplos não faltam. Quantas vezes uma família hospedada em uma casa de temporada não descobriu um restaurante fora do “circuito Capivari”? Ou quantos visitantes não acabam comprando queijos, chocolates, artesanato e lembranças de produtores da região porque estão hospedados em bairros onde a vida da cidade acontece de verdade? Esse modelo democratiza o turismo e distribui renda de forma mais justa.

A questão da regulamentação

É evidente que precisamos de regras claras, principalmente para garantir segurança e justiça tributária. Mas é preciso ser honesto: a locação por temporada já é uma atividade regulada pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), protegida pelo direito constitucional de propriedade. Ou seja, o modelo não opera na ilegalidade, como se costuma insinuar.

A partir dessa base legal, é possível e desejável avançar em regulamentações específicas que tragam ainda mais segurança para anfitriões, hóspedes e municípios. Mas não há motivo para demonizar um setor que tem gerado oportunidades, renda e fortalecido o turismo.

O lamento e o silêncio

Lamento profundamente as palavras do secretário de Turismo, que também é hoteleiro e dono de restaurante, ao chamar o Airbnb de “câncer”. A fala foi dura, preconceituosa e desrespeitosa com milhares de jordanenses que encontraram na hospedagem compartilhada uma forma digna de complementar renda e muitas vezes a principal fonte de renda.

Mais grave, no entanto, é o silêncio ensurdecedor que se seguiu. Não entendo como o secretário ainda não se retratou publicamente. E pior: não entendo a omissão da Prefeitura diante de uma declaração tão ofensiva do seu secretário de turismo. O turismo é a espinha dorsal da economia jordanense e exige equilíbrio, diálogo e respeito — não ataques gratuitos que dividem a cidade.

A hospedagem compartilhada é uma realidade global e irreversível. Campos do Jordão precisa aprender a dialogar com ela, não a combatê-la com adjetivos pejorativos. O futuro do turismo está na diversidade de opções, na integração entre modelos e no reconhecimento de que todos — hotéis, pousadas, casas de temporada, restaurantes,

pequenos comerciantes — são parte da mesma engrenagem.

O silêncio das autoridades só aumenta a sensação de despreparo diante de um tema tão importante. Cabe à sociedade, aos empresários e aos anfitriões mostrar que a economia do compartilhamento não é um “câncer”, mas sim uma oportunidade viva de manter Campos do Jordão vibrante, acolhedora e em sintonia com o mundo.

(GONÇALVES, Ricardo M. S.. Airbnb e o turismo de Campos do Jordão: por que precisamos de diálogo, não ataques! Guia Campos do Jordão. Disponível em: <https://www.guiacampos.com/airbnb-e-o-turismo-de-campos-do-jordao-por-que-precisamos-de-dialogo-nao-ataques-por-ricardo-m-s-goncalves/>. Acessado em: 7 de setembro de 2025).

Nas diversas análises feitas restou evidenciada a correlação entre aumento da oferta de imóveis para locação por temporada e aumento dos preços dos aluguéis tradicionais, bem como um conflito de interesse da coletividade e uma incerteza legislativa, existindo defensores da aplicação da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) para locação por temporada, e defensores da existência de um contrato atípico de hospedagem, assemelhado a hotelaria. Reforçando essa segunda corrente, houve uma equiparação tributária com o setor hoteleiro, conforme novo regramento da Lei Complementar nº 214/2025 (Brasil, 2025) a ser aplicado em 2026.

Essa indefinição jurídica e a existência de diversos microsistemas legais abordando a locação por temporada tem ensejado conflitos sociais e jurídicos, restando evidenciada a necessidade de regras mais claras e direcionadas ao tema, com vias a garantir a segurança jurídica e tributária da atividade, com vias a minorar o conflito social e jurídico existente e, ainda, os efeitos negativos da atividade no direito de moradia.

É crucial um marco regulatório sobre a matéria locação por temporada de curta duração, em especial as destinadas nas plataformas

digitais, pois sua abrangência é maximizada pela rede mundial dos computadores através dos aplicativos como AIRBNB, Booking, HomeExchange, MisterBNB, dentre outros aplicativos de locação por diárias.

2.4.2 Aluguel via plataformas digitais

O avanço das tecnologias da informação e comunicação, especialmente a partir da difusão da internet de alta velocidade e dos dispositivos móveis, promoveu uma reconfiguração nas relações econômicas e contratuais, dando origem à chamada economia de compartilhamento (*sharing economy*). Nesse contexto tecnológico, surgiram aplicativos de locação por temporada, a exemplo do AIRBNB e Booking, os quais passaram a exercer papel central e fundamental na oferta e demanda de hospedagens de locação de imóveis por curta temporada, alterando substancialmente a dinâmica tradicional da locação por temporada.

Para Botsman e Rogers (2010), a economia de compartilhamento baseia-se na ideia de maximizar o uso de recursos subutilizados, conectando indivíduos por meio de plataformas tecnológicas que viabilizam a confiança entre desconhecidos e reduzem custos de transação. Para eles, na obra ‘O Que É Meu É Seu: Como o Consumo Colaborativo Vai Mudar o Nosso Mundo’, existe um mercado sem limites para intercâmbios eficientes entre pares, entre produtor e consumidor, entre vendedor e comprador, entre quem empresta e quem pega emprestado e entre um vizinho e outro.

A tecnologia está reinventando antigas formas de confiança. É nessa nova visão de mercado que está inserido a problemática da locação por temporada, ao permitir que desconhecidos sejam inseridos na vizinhança sem a necessidade das devidas apresentações inerentes aos espaços coletivos, em especial condomínios edilícios.

Esse modelo de negócio permitiu que proprietários disponibilizassem imóveis ou partes deles a terceiros, sem necessidade de intermediação imobiliária tradicional, facilitando o acesso e a conexão entre as partes interessadas, uma verdadeira mudança de conceitos que excluiu a pessoalidade existente nas relações comerciais tradicionais, tornando possível a coletivização do acesso à bens antes inacessíveis à parcela da sociedade, como pontua Conceição e Ganhadeiro (2023) no artigo “A função social da propriedade na era do acesso e a influência da tecnologia nas transformações do mercado”:

[...] O compartilhamento dos bens contribui para desestigmatização social, e para a diminuição das desigualdades formais e até mesmo materiais, na medida em que os bens antes inacessíveis e tidos como símbolos de status, passam a se tornar de comum acesso.

A tecnologia tornou possível a coletivização do acesso à bens antes inacessíveis à parcela da sociedade, através de plataformas digitais que permitem o compartilhamento de recursos entre pessoas, como carros, casas, escritórios e outros bens, na medida em que estes bens antes disponíveis apenas para uma parcela privilegiada da sociedade, com o compartilhamento pelos proprietários, de seus recursos subutilizados, tornaram-se mais baratos e, logo, mais acessíveis aos menos abastados, figurando como elemento de coesão social, promoção de igualdade e inclusão social de indivíduos na sociedade de consumo.

(...)

Assim, se antes era necessário comprar um carro hoje plataformas como Uber oferecem transporte rápido, barato e eficiente; se antes era necessário pagar um hotel para se hospedar, hoje plataformas como Airbnb, oferecem uma gama de possibilidades de hospedagem por um custo dimensionalmente menor; se antes era necessário comprar ou locar imóveis para estabelecer espaços de trabalho, hoje o coworking possibilita a utilização de espaços de trabalho compartilhados por valores muito mais acessíveis. Estas plataformas, portanto, viabilizam aos indivíduos menos abastados o acesso, a partir do compartilhamento pelos proprietários, aos bens que antes subutilizados, agora passam a atender as necessidades de outras pessoas e não só de seus titulares.

Um grande exemplo de atribuição de função social da propriedade através do compartilhamento de uso dos bens é a plataforma “Airbnb”. A plataforma possui uma sistemática onde os proprietários locam os imóveis para uso temporário aos contratantes, estes, todavia, não ocupam posição de inquilinos e sim de hóspedes, e aqueles continuam como locadores, não sendo hotéis ou pousadas. Sob o prisma jurídico tais relações, sobretudo as mais duradoras, são correspondentes às locações por temporadas.

Esse compartilhamento de ativos é um desafio para o Poder Público, que deve atualizar a legislação aplicada para fins de respaldar as novas relações comerciais. E, do ponto de vista jurídico, o aluguel via plataformas digitais apresenta natureza híbrida, situada entre a locação por temporada disciplinada pela Lei n.º 8.245/1991 e a prestação de serviços de hospedagem, regida por normas de direito do consumidor e do turismo (Lei n.º 11.771/2008).

A ambiguidade normativa decorre do fato de que as plataformas não figuram como locadoras, mas como intermediárias tecnológicas, cuja

função consiste em aproximar particulares para a celebração de contratos civis autônomos.

A indefinição conceitual do modelo de atividade econômica da locação por temporada pelas plataformas digitais finda por maximizar os conflitos entre os interessados, sejam os investidores, sejam os atingidos reflexamente pela exploração da atividade da locação de curta duração pelos aplicativos.

Como visto alhures, o STJ, no julgamento do REsp 1.819.075/RS, reconheceu que a locação por temporada intermediada digitalmente é um contrato atípico de hospedagem. Conforme assentou o Ministro Relator, trata-se de uma nova modalidade contratual de hospedagem atípica, fundada na autonomia privada e na liberdade contratual (artigo 421 do Código Civil), cujo conteúdo é definido pela combinação entre elementos locatícios e de prestação de serviços tecnológicos.

A plataforma digital, nesse modelo atípico de hospedagem, não atua como locadora, mas como intermediária digital, conectando usuários desconhecidos e viabilizando a contratação direta entre particulares sem a presença física, maximizando o uso da propriedade.

Essa atipicidade do contrato de locação por temporada de hospedagem gera repercussões relevantes. De um lado, têm-se a liberdade econômica e a autonomia privada dos indivíduos detentores da propriedade; de outro, emergem desafios quanto à segurança jurídica da locação, responsabilidade civil e tributação das operações, além de impactos urbanísticos e sociais. E nessa dicotomia de interesses as plataformas digitais tentam atribuir uma legislação à atividade e a

sociedade civil cobra uma regulação do setor.

Nesse ponto, a expansão dessas plataformas tem suscitado conflitos nos condomínios edilícios, onde o uso reiterado de unidades para fins turísticos gera desconforto, insegurança e desvirtuamento da destinação residencial, gerando uma jurisdicionalização do tema. Uma parte da jurisprudência defende o uso irrestrito da propriedade, já outra tem admitido restrições convencionais ao aluguel digital, desde que amparadas em convenção condominial e quórum qualificado, sob o fundamento da função social da propriedade e da coletividade condominial. Diante da omissão legislativa ainda prevalece o casuísmo.

Além das controvérsias jurídicas advindas dessa dicotomia, o fenômeno também possui repercussões sociais e urbanísticas. Estudos indicam que a proliferação do aluguel de curta duração em áreas centrais das cidades contribui para o aumento dos preços dos aluguéis de longo prazo, para a gentrificação e para a diminuição da oferta de moradias acessíveis — reflexos diretos sobre o direito fundamental à moradia, consagrado no art. 6º da Constituição Federal e no art. 11 do Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.

A locação por temporada mediada por plataformas digitais configura uma problemática contemporânea, que exige uma atuação positiva e regulatória do Estado, especialmente no âmbito das microsociedades condominiais, onde a presença desse modelo de locação tem provocado intensos debates sobre os limites do uso da propriedade e a convivência coletiva.

Diante desse cenário, impõe-se examinar, a seguir, os reflexos da

locação por temporada nos condomínios edilícios, espaço em que se manifesta, de forma mais sensível, a tensão entre o direito individual de propriedade e os interesses da coletividade, conflito que já está sendo levado ao judiciário.

2.4.3 A locação por temporada em condomínios edilícios

Não obstante a iniciativa da cidade do Rio de Janeiro e de outras cidades do Brasil, bem como de outras localidades do mundo, ainda há uma omissão legislativa sobre a matéria. No Brasil, tem-se verificado um ativismo judicial para suprir a omissão legal, com imposições de regras por meio de decisões judiciais pontuais e casuísticas. Nesse ponto, diante da omissão do poder público, já é possível encontrar decisões da Corte Federal (STJ), como a já apresentada (REsp n. 1.819.075/RS), e de tribunais locais, como os Tribunais de Justiça de Pernambuco (TJPE) e do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), entre outras Cortes.

Na Corte Federal, restou consolidado entendimento de que o direito de gozo e livre disposição do imóvel “deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos” (BRASIL, Superior Tribunal de Justiça – STJ. REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021).

A omissão legislativa para regar a matéria da locação por temporada conduziu que os interesses fossem tratados pela coletividade de

cada condomínio edilício, conforme os regramentos regimentais de cada unidade condominial. Ocorre que, como bem asseverou Correa e Seta (2021), em ‘O exercício do direito de propriedade de unidades autônomas em condomínio edilício e a autorização condominial: o caso da plataforma AIRBNB’, “as Convenções condominiais, por sua vez, em sua maioria, são produtos de uma legislação civil anacrônica a este ‘novo mundo’ com ênfase no social em detrimento da propriedade” e, concluíram as autoras, “estas mesmas Convenções não poderiam prever o surgimento ou a influência que o mundo globalizado poderia gerar nas relações entre condôminos”.

Essa ausência de previsibilidade para mudanças do mundo contemporâneo, por consequência, tem levado a uma judicialização do tema diante da colisão de interesses do proprietário (direito de propriedade) com os interesses da coletividade (direito de vizinhança/função da propriedade), conforme narrado por Silva (2025) na matéria jornalística retratando uma decisão do TJPE:

O Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE) decidiu, no dia 6 de agosto de 2025, que o Condomínio pode proibir a locação de unidades por curta temporada, como as realizadas por meio de plataformas digitais, a exemplo do Airbnb. A sentença, proferida pela juíza Ana Carolina Avellar Diniz, reafirma que, quando a convenção condominial prevê uso exclusivamente residencial, não é necessário que haja proibição expressa para impedir hospedagens rotativas e de caráter comercial.

O caso teve início após o condomínio ajuizar ação contra um morador que oferecia seu apartamento para locação de curta duração, contrariando a destinação residencial prevista na convenção. Segundo a decisão,

este tipo de locação descaracteriza a finalidade habitacional, aumenta a circulação de pessoas estranhas à comunidade e pode gerar riscos à segurança, à tranquilidade e ao sossego dos moradores.

A magistrada destacou que o direito de propriedade não é absoluto e deve respeitar o direito coletivo e as regras internas do condomínio. A sentença também seguiu o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), segundo o qual a cláusula de destinação exclusivamente residencial já é suficiente para vedar o uso comercial das unidades, incluindo hospedagens atípicas por aplicativos.

O processo evidenciou que a comunidade condominial pode, em assembleia, decidir pela proibição ou permissão desse tipo de locação. No caso, os condôminos aprovaram em assembleia a proibição expressa no regimento interno, reforçando o que já estava implícito na convenção” (SILVA, Anderson. Justiça de Pernambuco confirma que condomínio pode vetar locação por curta temporada. 12/08/2025. Disponível em: <https://www.condominiointerativo.com.br/noticia/1527/noticias/justica-de-pernambuco-confirma-que-condominio-pode-vetar-locacao-por-curta-temporada.html>. Acessado em: 3 de setembro de 2025).

Embora a decisão do STJ não tenha efeito vinculante para os Tribunais locais, como visto, idênticos posicionamentos, no sentido de delegar as regulamentações às comunidades edilícias, são observados no TJSP e no TJPE, nos quais é reconhecido que a locação por curta temporada se configura em um contrato de hospedagem, ainda que atípico, e incompatível com a finalidade residencial de um condomínio. Para essa última corrente o uso da propriedade estaria em desacordo com a função social da propriedade e colidiria com os direitos de vizinhança.

Nos julgamentos das Cortes locais tem sido observada a vedação

da exploração da atividade como forma de preservação da ordem e segurança, respeitando-se os interesses coletivos, em detrimento do direito de propriedade, conforme se observa das ementas dos acórdãos recentes abaixo colacionadas do TJSP e do TJPE, respectivamente:

Locação. Ação de obrigação de fazer. Sentença de procedência. Apelo do réu. Locação por curta temporada via plataforma digital Airbnb. **Previsão na Convenção do Condomínio de que ele tem destinação residencial.** Assembleia que deliberou acerca da proibição da locação por curta temporada que foi anulada. Ausência, contudo, de previsão que permita a realização de locações na referida modalidade. **Locação por curta temporada que configura um verdadeiro contrato de hospedagem. Incompatibilidade com a finalidade residencial do condomínio. Proibição que deve ser mantida.** Precedentes. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1005786-65.2024.8.26.0002; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2025; Data de Registro: **31/07/2025**)

“Ementa: Direito Civil e Condominial. Agravo de instrumento. Locação por temporada. Utilização de plataformas digitais. Ausência de proibição expressa na convenção condominial. Restrição ao direito de propriedade. Decisão mantida. 1. Agravo de instrumento contra decisão que indeferiu tutela de urgência para impedir locações por temporada realizadas por meio de plataformas digitais, sob o fundamento de ausência de proibição expressa na convenção condominial e insuficiência de elementos para demonstrar perturbação à ordem ou segurança. II. Questão em discussão 2. A controvérsia consiste em saber se a prática de locação por temporada, por meio de plataformas digitais, desvirtua a destinação residencial do imóvel e se pode ser restringida judicialmente à luz da convenção condominial. 3. A locação por temporada, prevista no art. 48 da Lei nº 8.245/1991, não descaracteriza a destinação residencial do imóvel, desde que respeitados os limites legais e contratuais. 4. **Restrições ao direito de propriedade, como a vedação**

à locação por temporada, devem estar expressamente previstas na convenção condominial, com aprovação por quórum qualificado nos termos do art. 1.351 do Código Civil. 5. No caso concreto, não foi demonstrado que as locações realizadas pelo agravado comprometem a segurança ou a convivência condominial, sendo insuficientes as alegações genéricas de perturbação. 6. Ausentes os requisitos para concessão da tutela de urgência, previstos no art. 300 do CPC. 7. Recurso desprovido. Tese de julgamento: "A locação por temporada, ainda que realizada por meio de plataformas digitais, não descaracteriza a destinação residencial do imóvel, salvo previsão expressa de vedação na convenção condominial." "Restrições ao direito de propriedade devem observar o quórum qualificado exigido pelo art. 1.351 do Código Civil." Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/1991, art. 48; Código Civil, arts. 1.351, 1.335, I; CPC, art. 300. Jurisprudência relevante citada: TJ-SP, AC nº 1002697-72.2018.8.26.0704, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 21/02/2019. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, ACORDAM os Desembargadores que integram a 7ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça de Pernambuco, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do Relator. Recife, data da certificação digital. ÉLIO BRAZ MENDES”

(Processo: Agravo de Instrumento: 0000112-47.2024.8.17.9000. Classe CNJ: Agravo de Instrumento. Assunto CNJ: Locação de Móvel. Relator(a): ELIO BRAZ MENDES. Órgão Julgador: 7ª Câmara Cível Especializada - 3º (7CCE-3º). Data de Julgamento: 12/02/2025) (grifei)

Fato é, embora a locação por temporada em condomínios edifícios seja permitida, por se tratar de uma coletividade residencial, e diante da inexistência de atos normativos sobre essa modalidade contratual atípica, as Cortes de Justiça têm entendido que o direito de propriedade deve observar os atos normativos da coletividade (convenções de condomínio e regimentos internos) e a destinação prevista para o imóvel, findando por manter eventuais restrições à exploração da atividade.

Mas eventual regulamentação interna do condomínio, no sentido

da permissão ou proibição, deve respeitar os quóruns específicos para alteração das convenções condominiais, que é de 2/3 dos proprietários, conforme previsão do artigo 1.321 do Código Civil de 2002: “depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária” (Brasil, Lei nº 10.406/2002).

Pode-se constatar que, ao Judiciário, está sendo atribuído a embaraçosa resolução do conflito entre o direito de propriedade e o direito de moradia, como forma de respeitar a função social da propriedade e o direito de vizinhança. E, para tanto, o Poder Judiciário se vale das técnicas constitucionais de resolução de conflito no intuito de privilegiar o direito coletivo da sociedade condominial, tendo mantido a vedação da atividade em diversos julgados, conforme visto acima.

Quanto ao método de resolução de conflitos jurídicos, como diz Mendes e Branco (2023, páginas 368/369, grifos nossos) na obra ‘Curso de Direito Constitucional’:

Embora o texto constitucional brasileiro não tenha privilegiado especificamente determinado direito, na fixação das cláusulas pétreas (CF, art. 60, § 4º), não há dúvida de que, também entre nós, os valores vinculados ao princípio da dignidade da pessoa humana assumem peculiar relevo (CF, art. 1º, III).

Assim, devem ser levados em conta, em eventual juízo de ponderação, os valores que constituem inequívoca expressão desse princípio (inviolabilidade de pessoa humana, respeito à sua integridade física e moral, inviolabilidade do direito de imagem e da intimidade).

Também entre nós coloca -se, não raras vezes, a discussão sobre determinados direitos em contraposição a certos valores constitucionalmente protegidos (MENDES, Gilmar Ferreira. Curso de Direito Constitucional / Gilmar Ferreira

A omissão do legislador federal impôs a que cada coletividade edilícia, em assim querendo, viesse a tratar da matéria. E, na ausência de um regramento geral a todos aplicável, há, por consequência, uma judicialização do tema, atribuindo ao Poder Judiciário a definição conceitual da locação por temporada de curta duração e, ainda, a definição do regramento jurídico aplicável, ganhando força o movimento proibitório da exploração da atividade, em razão da destinação residencial que é prevista nas convenções condominiais, especialmente as de imóveis construídos há muitos anos.

Mas o caminho da proibição não é registrado apenas no Brasil, já pode ser registrado em outras localidades do mundo, especialmente na Europa, onde a escassez de moradias é mais evidenciada e pode ser adjetivado como um problema crônico de diversas cidades da comunidade europeia. A locação por temporada no cenário internacional já figura em outro capítulo, tendo experimentado leis proibitivas inexitosas, como ocorrido em Berlim, na Alemanha.

2.5 LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO CENÁRIO INTERNACIONAL

A locação por temporada também repercute de maneira significativa sobre o direito à moradia no cenário internacional, sobretudo em cidades marcadas por intensa pressão turística, como Paris, Lisboa e Barcelona. Nesses centros urbanos, a expansão de plataformas digitais e o redirecionamento de imóveis para o mercado de estadias curtas têm

contribuído para a redução da oferta de habitação permanente, o aumento dos preços dos aluguéis tradicionais e a intensificação de processos de gentrificação.

Em razão da rentabilidade, muitas cidades turísticas têm experimentado uma alta oferta de imóveis para locação por temporada em detrimento da moradia comum, o que ocasiona um aumento dos preços dos aluguéis de imóveis disponibilizados para quem reside no local e uma diminuição da oferta de imóveis para locação tradicional, um problema social de falta de moradia que enseja uma intervenção estatal para garantia do direito de moradia.

Em Lisboa, já há iniciativas pretendendo a proibição, via referendo, do aluguel de imóveis residenciais para turistas. O site de notícias CNN BRASIL retratou que Lisboa fará um referendo a fim de proibir aluguel de imóveis para turistas, proibição essa que busca conter a crise habitacional da cidade e o aumento do preço dos aluguéis, o que tem forçado muitas pessoas a saírem da capital para fugirem dos altos preços ocasionados pela predileção do aluguel por temporada em detrimento do aluguel tradicional.

Não restam dúvidas de que o aumento dos preços dos aluguéis é um fato diretamente correlacionada à maior oferta de imóveis para locação por temporada em destinos turísticos internacionais. A elevação dos valores dos aluguéis mantém, assim, relação direta com a ampliação da oferta de imóveis destinados à locação por temporada em destinos turísticos, evidenciando um vínculo causal relevante entre a expansão dessa modalidade contratual de locação e a valorização do mercado

imobiliário local. Essa elevação traduz a reconfiguração das dinâmicas urbanas e imobiliárias sob a lógica da economia do compartilhamento e da financeirização do espaço habitacional.

Fernandes e Gaio (2020, página 9), tratando sobre a problemática do direito de moradia na França, país que também é impactado pela locação por temporada, evidenciaram os diversos instrumentos legais atualmente existentes na legislação francesa para fins de garantia do direito fundamental da moradia. No artigo ‘Direito de preempção na França e a implementação de moradias sociais’, publicado na Revista da Universidade de Minas Gerais, os referidos autores enumeraram os diversos instrumentos legislativos aplicados para controle do problema de aumento de preços dos aluguéis e escassez de imóveis na França, especialmente em Paris, devido à alta demanda turística:

A legislação urbanística francesa é composta por diversos documentos e normativas que visam garantir o direito à moradia à sua população. Cita-se a Lei de Solidariedade e Renovação Urbana (Lei SRU), que surgiu nos anos 2000 e foi aclamada como uma profunda reforma na legislação urbanística e na concepção do direito à moradia (FRANÇA: 2000). Esta lei alterou o Código de Construção de Habitação (CCH) (FRANÇA: 2016b), o Código de Urbanismo (FRANÇA: 2016c) e a disciplina dos Planos Locais de Urbanismo (PLUs) (FRANÇA: 2000), de modo a adequá-los aos objetivos de solidariedade, desenvolvimento sustentável, democracia e a descentralização⁷. O Código de Construção e Habitação, por sua vez, traz normas de construção e promoção imobiliária que possuem grande relevância na realização de moradias sociais⁸. Em matéria de direito de preempção, no entanto, há de se destacar o Código de Urbanismo francês, que disciplina todo procedimento pelo qual esse instrumento é exercido. (FERNANDES, Leticia Alves; GAIO, Daniel. Direito de preempção na França e a implementação de moradias sociais. Rev. Faculdade de Direito | ISSN: 0101-7187 DOI: 10.5216/rfd.v44.59963. Disponível em:

Num cenário mais radical daquele país, as plataformas de aluguel por temporada, como AIRBNB e BOOKING, estão sendo acusados por deputados franceses de intensificarem a crise imobiliária em Paris, criando uma escassez de residências para aluguel de longa duração. A financeirização do espaço habitacional na França já é um problema enfrentado pela população e objeto de discussões pelo Poder Público local.

No país onde os desejos de ‘igualdade, fraternidade e liberdade’ são mais evidenciados foi apresentada uma proposta denominada de “Lei anti- AIRBNB”, que visa coibir a modalidade de aluguel como uma forma de redução de preço e facilitação de acesso a imóveis pelos residentes da cidade como restou retratado por Costa (2023) na matéria jornalística ‘Lei anti- AIRBNB: governo francês discute projeto para travar crise imobiliária em Paris’ disponibilizada em 13 de dezembro de 2023 no sítio eletrônico ‘Eurodicat’ :

A proposta de lei, apresentada em abril, pelos deputados Annaïg Le Meur e Inaki Echaniz, foi lançada para distinguir os aluguéis legais dos ilegais na região de Paris e reprimir aqueles que contribuem para a crise imobiliária na capital francesa.

O projeto de lei prevê:

Redução do benefício fiscal para 40% em aluguel de imóveis mobiliados para turistas, ao invés dos 71% para Airbnb;

Obrigatoriedade de diagnóstico de desempenho energético (EPD) para imóveis alugados para turistas;

Permitir que os governantes eleitos regulem o uso de imóveis para turismo, principalmente em cidades com menos de 200 mil habitantes;

Aviso prévio de 1 ano ao inquilino para anunciar o alojamento nas plataformas.

O Ministro das Finanças, Bruno Le Maire, apoia as reformas na tributação dos imóveis mobiliados para turistas. Estima-se que entre 2021 e 2023, os proprietários que alugaram ilegalmente seus imóveis pagaram 6,5 milhões de euros em multas. (COSTA, Nathane. Lei anti-Airbnb: governo francês discute projeto para travar crise imobiliária em Paris. Disponível em: <https://www.eurodicas.com.br/controle-do-airbnb-em-paris/>. Acessado em: 5 de setembro de 2025)

A tensão entre o direito de habitar nas regiões centrais e a pressão do mercado turístico se repete também em cidades da Itália e se agrava a cada temporada, em qualquer localidade da Europa. Os moradores de Veneza, Turim e Milão reclamam do aumento dos aluguéis em áreas turísticas, tendo experimentado aumento nos aluguéis superiores a 10% em menos de um ano. O cenário é de altos preços nos aluguéis e nas mercadorias do dia a dia, tendo sido registrada a necessidade de deslocamento para outras localidades e o afastamento das pessoas dos centros urbanos.

Enquanto as autoridades estudam regulações e limites para conter o avanço de plataformas de hospedagem de curto prazo, moradores continuam enfrentando aumentos injustificados, insegurança contratual e a sensação de estarem sendo expulsos, pouco a pouco, dos próprios bairros, como apresentado pela ‘Equipe La Via Italia’, um sítio eletrônico que busca conectar a comunidade italiana e que retratou a dificuldade dos moradores nas cidades de Veneza, Turim e Milão, conforme se pode verificar dos relatos abaixo transcritos:

O turismo nas grandes cidades italianas voltou com força total em 2025, e junto com ele, uma realidade que tem preocupado moradores locais: o aumento contínuo dos aluguéis, especialmente nas áreas mais próximas aos

principais pontos turísticos. Em Veneza, Turim e Milão, os números não deixam dúvidas, viver nessas cidades está ficando cada vez mais caro.

Veneza: Aluguel Turístico Valorizado, Moradores em Retirada

Veneza é, talvez, o símbolo mais evidente dessa transformação. Com aluguéis de curta duração atingindo uma média de 232 dólares por noite no primeiro semestre de 2025, segundo o AirDNA, a cidade segue como um dos destinos mais procurados da Europa. A taxa de ocupação é de cerca de 62%, com uma receita por acomodação disponível (RevPAR) de 142,3 dólares. Apesar de uma leve queda anual, os valores ainda são elevados, e isso impacta diretamente o mercado de longo prazo.

Moradores relatam que muitos imóveis que antes eram alugados para famílias venezianas agora estão disponíveis apenas por temporada. Como consequência, há uma migração de moradores para cidades vizinhas, e uma dificuldade crescente em encontrar moradias acessíveis na própria Veneza.

“Tenho amigos que precisaram se mudar para Mestre. Trabalhar em Veneza e viver fora virou o único jeito”, comenta Giulia, nascida e criada no bairro de Cannaregio.

Turim: Crescimento Acelerado em Meio à Gentrificação

Turim, embora não seja tão turística quanto Veneza ou Milão, também está sentindo os efeitos do aumento de demanda por aluguéis. Dados de junho de 2025 mostram que o valor médio por metro quadrado atingiu 12,10 €/m², um aumento de mais de 10% em relação ao início de 2024, segundo levantamento do portal Idealista.

As regiões centrais, como o bairro de San Salvario e Crocetta, registram os maiores aumentos. Além da valorização imobiliária, há um número crescente de imóveis sendo reformados para aluguel de curta duração, voltados para turistas e estudantes estrangeiros.

“O preço subiu muito nos últimos anos. Antes, pagávamos 650 € por um bilocale. Agora não se acha nada decente por menos de 900 €”, relata Pietro, jovem universitário morando próximo à estação Porta Nuova.

Embora menos turística do que Roma ou Florença, Turim tem visto um crescimento constante de visitantes — e com

eles, uma transformação dos bairros históricos. Marco Bellini, 34 anos, professor universitário, mora na zona de Quadrilatero Romano:

“Quando me mudei para cá em 2017, pagava 550 euros. Agora o mesmo apartamento é anunciado por 850. O centro virou um palco, não um bairro.”

Segundo Bellini, os aluguéis de longo prazo estão desaparecendo.

“Proprietários preferem alugar por fim de semana. Ganham mais e têm menos vínculo. Para nós, inquilinos, isso é uma roleta: contrato curto, pouca estabilidade e zero garantia.”

A prefeitura de Turim começou a discutir medidas de incentivo à locação tradicional, mas ainda enfrenta resistência do setor imobiliário.

Entre o turismo e o direito de morar

A tensão entre o direito de habitar e a pressão do mercado turístico se agrava a cada temporada. Enquanto as autoridades estudam regulações e limites para conter o avanço de plataformas de hospedagem de curto prazo, moradores continuam enfrentando aumentos injustificados, insegurança contratual e a sensação de estarem sendo expulsos, pouco a pouco, dos próprios bairros.

Como resume Lucia, de Veneza:

“A cidade continua aqui, mas a vida que conhecíamos está sumindo. A gente virou parte da decoração.”

Milão: Líder no Custo de Vida

Milão continua sendo a cidade mais cara para se viver na Itália. Em junho de 2025, o aluguel médio alcançou 22,57 €/m², e nas áreas centrais esse valor chegou a ultrapassar 30 €/m². Com a constante movimentação de turistas, eventos internacionais e feiras, a cidade mantém uma demanda intensa por imóveis.

Essa valorização não tem dado trégua nem mesmo nas áreas periféricas. Muitos moradores relatam que estão sendo “expulsos” dos bairros onde sempre viveram devido à especulação imobiliária e ao volume crescente de imóveis voltados para turistas.

“Morei 15 anos em Navigli. Agora, o prédio inteiro virou

Airbnb. Tive que procurar um apartamento em Sesto San Giovanni”, conta Alessandra, cabelereira.

“Não é só o aluguel. O custo de viver aqui subiu como um todo”

A capital financeira da Itália, Milão, sempre teve um custo de vida elevado, mas o turismo de eventos — feiras, semanas de moda e design — exacerbou o problema. Giulia Ferrero, 28 anos, publicitária, vive no bairro de Brera e conta:

“É uma região linda, cheia de história, mas virou praticamente um shopping a céu aberto. Hoje, pago 1.200 euros por um estúdio de 40 metros quadrados. E é contrato temporário.”

Segundo ela, não é só o aluguel que pesa:

“Restaurantes, supermercados e até lavanderias ajustaram os preços ao perfil do turista. Para quem vive aqui, cada ida ao mercado pesa no bolso.”

O retrato de uma cidade à venda?

Para o urbanista milanês Alessandro Greppi, o fenômeno é claro:

“Quando o centro das cidades se transforma em produto turístico, os moradores se tornam espectadores ou são forçados a sair de cena. E não estamos falando apenas de bairros nobres, esse processo já chegou a zonas médias e populares.”

Greppi alerta para um possível esvaziamento social:

“O risco é perdermos a diversidade real das cidades, que só pode existir com pessoas que vivem e trabalham ali, não apenas com visitantes passageiros.”

Repensar políticas públicas sobre uso turístico dos imóveis, limitar aluguéis temporários em certas áreas e incentivar soluções habitacionais acessíveis são caminhos possíveis. Mas a urgência já bate à porta. Afinal, sem moradores, até as cidades mais belas perdem sua alma.

(Equipe La via Italia. Moradores de Veneza, Turim e Milão Reclamam do Aumento dos Aluguéis em Áreas Turísticas. 24 de junho de 2025. Disponível em: <https://laviaitalia.com.br/artigos/dicas/vida-na-italia/alugueis-altos-venezia-turim-milao-2025/>. Acessado em: 1º de setembro de 2025).

O aumento expressivo nos preços de aluguel, impulsionado por turismo e escassez de oferta é, portanto, um problema das grandes cidades, em especial as turísticas, que tem levado o poder público das cidades impactadas pela exploração da atividade a proibir ou regulamentar o setor da locação por curta temporada. A proibição ou regulação da locação por temporada é tentativa de controlar os preços e garantir o direito de moradia das pessoas que residem nas cidades atingidas por esse setor da economia.

A especulação imobiliária, ao inflacionar artificialmente o valor dos imóveis, somada à inércia regulatória do Estado, tem comprometido a realização do direito à moradia em escala global — realidade observada em diversos países e também presente no Brasil, como será demonstrado adiante. Esse inflacionamento é o principal revés da locação de curta duração que tem conduzido a movimentos contrários a essa modalidade de atividade.

Em Barcelona, em meados de 2024, houve um movimento explícito da sociedade contra o setor de turismo, tendo os residentes chegado às vias de fato para protestar contra os preços dos aluguéis, que chegou a subir 68% na última década, e contra a grande quantidade de imóveis voltados para visitantes, uma atividade que, atualmente, envolve mais de 10.000 imóveis na região.

Conforme noticiado pelo site G1, sob o lema "Basta! Ponhamos limite ao turismo!", alguns moradores de Barcelona usaram "pistolas" de água para molhar visitantes que comiam em restaurantes e, também, pararam na frente de hotéis. Os manifestantes gritavam frases como "fora, turistas, de nossos bairros" e "Barcelona não está à venda", como se os

turistas fossem a grande problemática da cidade. A insatisfação tem raízes no aumento do custo de vida, na pressão sobre o mercado imobiliário e na deterioração da qualidade de vida dos residentes, que se sentem deslocados por uma demanda turística crescente e por aluguéis de curta duração.

Cotelli (2025) afirma que o turismo é inegavelmente um setor de imensa importância para a economia espanhola, sendo responsável por 16% da economia nacional, com previsão de alcançar 260 bilhões de euros, mas, apesar de sua importância, é fundamental ouvir os anseios daquela comunidade. É que, mais do que uma provocação aos turistas, o protesto com pistolas de água busca visibilizar o impacto do turismo predatório: ruas superlotadas, habitação inacessível, serviços públicos sobrecarregados e uma sensação de perda do “direito à cidade” por parte da população local.

E Barcelona é um destino importante para os visitantes, mas a quantidade de turistas cresceu com tanta rapidez que muitos moradores locais se queixam de estarem sendo expulsos das suas próprias cidades. Como retratado pelo site de notícias da BBC NEWS, em junho de 2025, os moradores de Barcelona, insatisfeitos com a destinação dos imóveis para fins de locação por temporada e com o excesso de turistas em bairros residenciais, protestaram com cartazes fazendo referência ao fato de que 'seu Airbnb era minha casa' e, ainda, que o turismo exploratório estaria matando a cidade.

Tais movimentos negativos são evidenciados pelos diversos protestos contra a locação por temporada de curta duração, conforme se vê das imagens extraídas de sites de notícias retratando o combate contra o

AIRBNB promovido pela opinião pública.

Nas figuras 1, 2 e 3, observam-se manifestações realizadas na cidade de Barcelona, por meio das quais os residentes expressam, de forma contundente, sua insatisfação com o turismo massificado e com a crescente destinação de imóveis para plataformas de locação por temporada. Tais movimentos evidenciam o impacto social desse fenômeno, revelando a percepção da população local de que a expansão dessas modalidades de hospedagem contribui para a elevação dos preços, a redução da oferta de moradias e a transformação do tecido urbano tradicional.

Veja-se:

Figura 1 - Protesto contra turismo em excesso em Barcelona, na Espanha



Fonte: BBC NEWS - <https://g1.globo.com/turismo-e-viagem/noticia/2025/06/18/os-moradores-de-barcelona-que-protestam-contr-a-excesso-de-turistas-seu-airbnb-era-minha-casa.ghtml>. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

Figura 2 - "O seu AIRBNB era a minha casa", diz o cartaz em catalão



Fonte: BBC NEWS - <https://g1.globo.com/turismo-e-viagem/noticia/2025/06/18/os-moradores-de-barcelona-que-protestam-contr-a-excesso-de-turistas-seu-airbnb-era-minha-casa.shtml>. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

Figura 3 – Barcelona não está à venda, diz a faixa.



Fonte: Nossa Uol - De NY a Berlim: as cidades que já restringiram ou baniram o Airbnb. Disponível em <https://www.uol.com.br/nossa/noticias/redacao/2024/07/30/da-espanha-a-italia-veja-cidades-que-ja-restringiram-ou-baniram-o-airbnb.htm>. Acessado em: 12 de outubro de 2025.

Como restou retratado pelo site de notícias Reuters (2024), para fins de conter o aumento dos preços e a escassez de imóveis da cidade de Barcelona, foi anunciada, inclusive, a proibição do aluguel de apartamentos para turistas até 2028, uma medida drástica que busca controlar o aumento dos custos de moradia e tornar a cidade mais barata para os moradores. Os cidadãos para fins de garantir seu “direito à cidade” exigem do poder público a proibição de locação de imóveis residenciais para fins turísticos, o caminho escolhido por aquela comunidade foi o banimento, já experimentado por outras localidades, conforme veremos.

Além de Barcelona, os governos locais de outras cidades anunciaram restrições aos aluguéis de curto prazo. Em lugares como as Ilhas Canárias, Lisboa e Berlim idênticas restrições também podem ser constatadas. Especialmente na Espanha, com o aumento da fiscalização, o governo ordenou a interrupção de mais de 65 mil anúncios do AIRBNB que se enquadraram como ilegais por falta de licença turística, licença fraudulenta ou ambiguidade no status do aluguel, o que levou ao cancelamento desses anúncios num ato que atingiu fortemente a maior plataforma por temporada. Fuentes (2025) retratou que o AIRBNB enfrentou seu maior golpe na Espanha com a determinação de interrupção de mais de 65 mil anúncios considerados ilegais pelo poder público.

Na Figura 4, apresenta-se uma ilustração referente ao cancelamento de mais de 65 mil anúncios promovido pelo governo da Espanha, representando um duro revés para o AIRBNB na oferta de espaços de hospedagem naquele país. A plataforma vem sendo responsabilizada pelo aumento dos preços dos aluguéis e pela escassez de

imóveis disponíveis aos residentes, em razão da crescente destinação de unidades habitacionais ao uso turístico.

Figura 4 - AIRBNB enfrenta um duro revés na Espanha por irregularidades em alojamentos turísticos



Fonte: <https://alcazardesanjuan.com/airbnb-enfrenta-su-mayor-golpe-en-espana-el-gobierno-ordena-la-interrupcion-de-mas-de-65000-anuncios-ilegales/>. Acessado em: 5 de setembro de 2025.

Há, assim, um movimento dos grandes destinos turísticos em tentar mitigar os efeitos da locação por temporada, seja pela radical proibição de exploração da atividade, como uma forma de conter a locação por temporada, seja pela regulação da atividade, mas os governos locais também devem avaliar o custo para alcançar as metas de fiscalização e incorporar esses custos nas regulamentações das estadias de curta

temporada, através de taxas de registro, multas e estruturas tributárias, aumento dos preços dos aluguéis e escassez de imóveis, como bem define White e Thor (2025):

Without a strong enforcement identity, local governments sway between the arguments for and against STRs during the regulatory process, weakening their resolve in the face of stakeholder pressures. This has been termed the “Goldilocks Regulatory Challenge,” where the aspiration to create laws that are “just right”—neither too broad (overinclusive) nor too narrow (underinclusive)—results in underinclusive laws filled with loopholes ripe for regulatory arbitrage. 160 Local governments passed STR regulations to protect constituents unhappy with the “hotelization” of their neighborhoods, support constituents needing extra income, avoid lengthy and expensive STR platform battles and to benefit economically from increased tourism. (WHITE, Keri K. White; THOR, Jennifer Cordon. SHORT-TERM RENTAL REGULATIONS AND RESIDENTIAL HOUSING AFFORDABILITY: BRIDGING THE GAP BETWEEN POLICY AND ENFORCEMENT. Disponível em: <https://community.lawschool.cornell.edu/wp-content/uploads/2025/04/White-Thor-final.pdf>. Acessado em: 7 de setembro de 2025)¹

Por outro lado, é importante registrar que a tentativa europeia de proibir a locação por temporada para fins de resolução de uma crise imobiliária já foi adotada nos Estados Unidos, mais especificamente na cidade de Nova York e, embora tenha havido a regulação, ela não surtiu o

¹ “Sem uma identidade de fiscalização forte, os governos locais oscilam entre os argumentos a favor e contra os STRs durante o processo regulatório, enfraquecendo sua determinação diante das pressões das partes interessadas. Isso tem sido chamado de ‘Desafio Regulatório Certa-Medida’, onde a aspiração de criar leis que sejam ‘perfeitas’—nem muito amplas (ultracobertura) nem muito restritas (subcobertura)— resulta em leis subcobertas, cheias de brechas propícias à arbitragem regulatória. Os governos locais aprovaram regulamentos de STR para proteger os residentes insatisfeitos com a ‘hotelização’ de seus bairros, apoiar aqueles que precisam de renda extra, evitar longas e caras disputas com plataformas de STR e para se beneficiar economicamente com o aumento do turismo”.

efeito esperado.

A chamada Lei Local 18 foi aprovada em setembro de 2023 e impôs limitações para aqueles que alugassem suas casas por períodos inferiores a 30 dias, mas não houve um incremento de moradias e, mais ainda, não houve uma redução nos preços aluguéis, como retrata Mota (2025) na matéria jornalística intitulada ‘Em 2023, Nova York fechou torneira do Airbnb para proteger lares: dois anos depois, só os hotéis estão felizes’ e disponibilizada em 15 setembro 2025:

A melhor prova foi deixada há alguns dias pelo The Wall Street Journal em uma extensa análise com um título que mostra que (no mínimo) o debate ainda está aberto: "A campanha contra o Airbnb em Nova York não melhorou a oferta de moradias". Apesar de, desde setembro de 2023, ter sido mais difícil para os nova-iorquinos oferecerem seus apartamentos no Airbnb ou no Booking, não parece que isso tenha se traduzido em uma distensão no mercado residencial.

Pelo contrário, o jornal afirma: "Está mais difícil do que nunca encontrar um apartamento para alugar na cidade". E isso é algo que pode ser verificado consultando tanto os preços quanto o estoque de moradias disponíveis em Nova York.

O que os dados dizem?

Que os apartamentos em Nova York não pararam de ficar mais caros nos últimos dois anos. O Zillow mostra, por exemplo, que o preço médio dos aluguéis de longo prazo agora é de US\$ 3,75 mil, um aumento de US\$ 150 em relação ao ano anterior. "A lei não parece ter um impacto significativo em tornar os aluguéis mais acessíveis", confirma Jonathan Miller, diretor de uma empresa de avaliação imobiliária, ao TWSJ. Segundo seus cálculos, o mercado atingiu um recorde histórico de US\$ 4,7 mil por mês em Manhattan, embora ele reconheça que esse valor é

influenciado por fatores como a falta de novas construções.

O Airbnb também lida com dados que mostram que os locatários de Nova York não têm mais facilidade hoje do que antes da Lei Local 18. A plataforma é uma parte interessada e isso deve ser levado em consideração ao lidar com seus números, mas eles são eloquentes: o aluguel na cidade de Nova York aumentou 8,1%, o de Manhattan 8,6%, o do Brooklyn 7,7% e o do Queens 6,5%. O portal também alerta para o "peso" que os aluguéis representam para o bolso das famílias da periferia. "Quase três milhões de nova-iorquinos pagam mais de 30% de sua renda em aluguel", alerta.

Não se trata apenas do custo do aluguel. O estoque de moradias disponíveis em NY ainda não está no que se chama de aquecido, o que a priori facilitaria a queda dos preços. Miller afirma que em julho passado a taxa de vacância para aluguéis residenciais em Manhattan era de míseros 2,45%, próxima à mínima histórica. O Airbnb reforça a mesma ideia e divulgou um comunicado lamentando que, apesar de os aluguéis de curta temporada em Nova York terem caído mais de 90%, "as vacâncias para aluguel caíram 0,5%" em comparação com 2023. A plataforma insiste que, tudo isso,, "sem quaisquer sinais de uma melhoria significativa na disponibilidade de moradias" (MOTA, PH. Em 2023, Nova York fechou torneira do Airbnb para proteger lares: dois anos depois, só os hotéis estão felizes. Disponível em:

https://www.xataka.com.br/diversos/em-2023-nova-york-fechou-torneira-do-airbnb-para-protetger-lares-dois-anos-depois-os-hoteis-estao-felizes?utm_source=whatsapp&utm_medium=social&utm_campaign=botoneramobile. Acessado em: 16 de setembro de 2025)

Berlim, capital da Alemanha, seguiu caminho semelhante, tendo imposto, inicialmente, uma proibição total ao AIRBNB em 2016, mas a assembleia da cidade decidiu revogar a lei dois anos depois, mantendo

também algumas condições rigorosas para os aluguéis de férias, conforme retratado por Florian (2023) na matéria ‘Nova York aprova lei restritiva a Airbnbs e aluguéis de curta duração’. Na referida publicação a jornalista fez uma comparação entre o modelo da cidade de Nova York, diversas outras cidades dos Estados Unidos e os modelos adotados pelas cidades da Europa.

A intenção inicial do legislador de Berlim foi afastar os anfitriões profissionais e a especulação imobiliária. Em razão dos resultados insatisfatórios obtidos, a lei posteriormente flexibilizou a restrição até então vigente, isto porque poucas pessoas foram processadas em razão do descumprimento da regra proibitória. A flexibilização da proibição da locação por temporada em Berlim ocorreu também para que houvesse um pouco mais de liberdade econômica, como afirma O’Sullivan (2018) na matéria jornalística intitulada ‘Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban’, publicada em 23 de março de 2018:

For some time now, the Berlin boroughs that attempted to clamp down on vacation rentals have only been able to pursue proceedings against a small portion of the very large number of people offering accommodation. Frequently these cases have been bogged down in appeals from owner-occupiers, making the process long-winded and expensive. There’s also a good reason to put quotation marks around the term “Airbnb ban.” Any quick scan of Airbnb in recent years would have revealed a significant number of apartments in Berlin during the time they were supposedly banned. Clearly Airbnb landlords—both owner-occupiers and tenants subletting on the sly—felt a degree of safety in numbers, well aware that chasing every single case would be long-winded and expensive for the authorities.

But while few owner-occupiers may have been caught in the crossfire, the real targets of the ban were professional landlords, who rented out apartments full time as businesses, thus draining the available housing supply in a city where

apartments are hard to come by. The overall feeling from advocates of anti-Airbnb legislation such as Stephan Von Dassel, mayor of the central borough of Mitte, was that it didn't matter if the push to curb professional Airbnb landlords affected some owner-occupiers. They're a relatively small group in a city where most people rent, and the anti-Airbnb crowd would accept some of them as collateral damage if it meant improving the ability for people on low incomes to secure housing of their own. The inverse of this logic: It doesn't really matter if owner-occupiers are allowed to become Airbnb landlords if professional vacation rentals have been slashed.

Those strict laws do indeed seem to have reduced the number of professional Airbnb landlords. In 2016 alone, 2,500 apartments in Berlin were put back on the rental market following the ban. The law may also have helped to induce a shell-shocked Airbnb to negotiate as cooperatively as possible. If the tough stance seems to be succeeding in its mission to scare professional hosts off the market, it seems fair to allow others a little more leeway. What Berlin will need to look out for now is how slickly its permit system works—and whether it's able to genuinely pursue people who flout it. (O'SULLIVAN, Feargus. Berlin Just Canceled Its Airbnb Ban. March 23, 2018. Disponível em: https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-03-23/berlin-s-airbnb-ban-is-over-but-the-new-rules-are-serious?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com.br. Acessado em: 16 de setembro de 2025.)²

²“Já faz algum tempo que os bairros de Berlim que tentaram coibir os aluguéis para férias só conseguiram dar andamento a processos contra uma pequena parte do grande número de pessoas oferecendo acomodação. Frequentemente, esses casos ficaram atolados em recursos de proprietários-ocupantes, tornando o processo longo e caro. Também há um bom motivo para colocar aspas no termo “banimento do Airbnb”. Uma rápida análise do Airbnb nos últimos anos teria revelado um número significativo de apartamentos em Berlim durante o período em que supostamente estavam proibidos. Claramente, os proprietários do Airbnb—tanto os que moram nos imóveis quanto os inquilinos que sublocavam às escondidas—sentiam-se relativamente seguros em meio a tanta gente, cientes de que perseguir todos os casos seria longo e caro para as autoridades. Mas, enquanto poucos proprietários-ocupantes podem ter sido pegos no fogo cruzado, os verdadeiros alvos da proibição eram os locadores profissionais, que alugavam apartamentos em tempo integral como negócios, esgotando assim a oferta de moradias disponíveis em uma cidade onde apartamentos são difíceis de encontrar. A sensação geral entre os defensores da legislação anti-Airbnb, como Stephan Von Dassel, prefeito do distrito central de Mitte, era de que não importava se a pressão para reduzir os

De acordo com Leonelli e Dinatete (2018), em ‘Como as cidades brasileiras estão lidando com o AIRBNB? Colocando a regulação em perspectiva’, citando Lewis e Parker (2018), as cidades do exterior têm adotado regulações com limites de concentração de unidades, cumprimento de requisitos específicos, restrição do AIRBNB a determinadas áreas através de zoneamento e inspeções às unidades. Haveria para os referidos autores quatro tipos de regulações da atividade de locação por temporada de curta duração: banimento, limite de diárias, limites de unidades e regulação localizada por região da cidade (quando dentro de um mesmo município há diferentes abordagens). Veja a figura abaixo:

proprietários profissionais do Airbnb afetasse alguns ocupantes proprietários. Eles são um grupo relativamente pequeno em uma cidade onde a maioria das pessoas aluga, e o grupo anti-Airbnb aceitaria alguns deles como dano colateral se isso significasse melhorar a capacidade das pessoas de baixa renda de conseguir moradia própria. O inverso dessa lógica: não importa realmente se os ocupantes proprietários forem autorizados a se tornar anfitriões do Airbnb se os aluguéis de temporada profissionais tiverem sido cortados. De fato, essas leis rigorosas parecem ter reduzido o número de proprietários profissionais do Airbnb. Só em 2016, 2.500 apartamentos em Berlim foram colocados de volta no mercado de aluguel após a proibição. A lei também pode ter ajudado a induzir um Airbnb atordoado a negociar da maneira mais cooperativa possível. Se a postura rígida parecer para estar tendo sucesso em sua missão de afastar anfitriões profissionais do mercado, parece justo permitir que outros tenham um pouco mais de liberdade. O que Berlim precisará observar agora é quão eficiente seu sistema de licenças funciona — e se é capaz de realmente perseguir pessoas que o desrespeitam”.

Figura 5 - Classificação dos tipos de regulação do AIRBNB no exterior



Fonte: Revista de Direito da Cidade. vol. 13, nº 1. ISSN 2317-7721DOI:10.12957/rdc.2021.45740.

Em que pese a licitude da atividade e todos os benefícios sociais e econômicos que a locação por temporada traz, inclusive com incremento de renda das pessoas que disponibilizam imóveis, inclusive para fins de ajuda no custeio do pagamento da hipoteca, como constatado em Berlim para fins de flexibilização da norma proibitória, a inércia regulatória do Estado faz com que a voz proibitória ganhe força, e sem demonstração exitosa de que este seja o caminho a ser adotado, comprometendo a renda de anfitriões em diversas cidades no Brasil e, como visto, em outras

grandes cidades do mundo, a exemplo da cidade de Berlim, na Alemanha, e Nova York, nos Estados Unidos.

2.6. POLÍTICA PÚBLICA NACIONAL DE HABITAÇÃO

O impacto gerado pela locação por temporada impõe ao Poder Público o desafio de compreender que a moradia adequada precisa ser encarada como algo fundamental para a garantia dos direitos fundamentais e do princípio da dignidade humana. Por isso, como assevera Teixeira (2022) garantir o acesso à moradia adequada é essencial para que os sujeitos que vivem na cidade informal sejam incluídos na cidade formal. Ou seja, através dela que os sujeitos poderão exercer plenamente o direito à cidade e os direitos fundamentais, como à privacidade, saúde, educação e lazer.

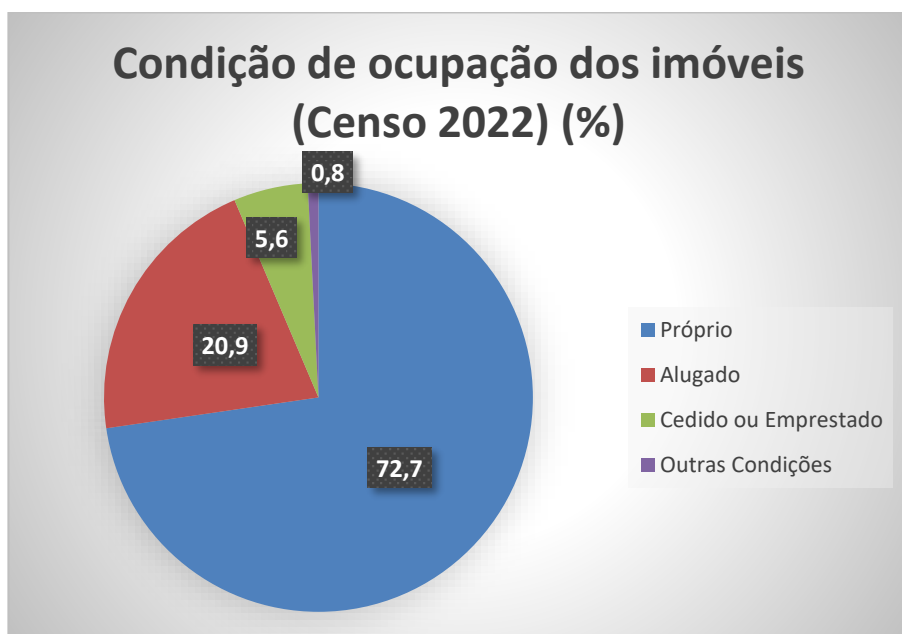
Ainda segundo Teixeira (2022), é essencial que o Estado, a sociedade e os governos locais trabalhem em conjunto para garantir que todos tenham acesso a uma moradia adequada e que sejam tomadas medidas para reduzir o déficit habitacional brasileiro. Essa união de interesses deve conduzir a uma política pública nacional que leve em consideração a complexidade do direito de moradia e, ainda, a intersetorialidade dos direitos envolvidos, tendo como causa principal para escassez de moradia o ônus excessivo do aluguel.

Embora o ônus excessivo do aluguel seja um problema, o Censo Demográfico de 2022 revelou que um em cada cinco brasileiros vive em domicílios alugados, mantendo uma trajetória de crescimento nas últimas décadas. Esse dado indica transformações profundas no cenário da

habitação, refletindo fatores como mobilidade urbana, desigualdade econômica e a dificuldade crescente de acesso à casa própria. O custo da moradia é um fator impeditivo do exercício da garantia da dignidade da pessoa humana.

Em 2022, 72,7% da população brasileira residia em domicílios próprios de algum morador (já pago, herdado, ganho ou ainda pagando), 20,9% em alugados, 5,6% em cedidos ou emprestados (por empregador, familiar ou outra forma) e 0,8% em outras condições de ocupação, veja-se gráfico 3:

Gráfico 03 - Condição de ocupação dos imóveis (Censo 2022)



Fonte: Agência IBGE Notícias. (disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/42197-censo-2022-um-em-cada-cinco-brasileiros-mora-em-domicilio-alugado>. Acessado em 12 de outubro de 2025)

O cálculo do déficit habitacional no Brasil é realizado pela Fundação João Pinheiro desde 1995 e apontou que o ônus excessivo com aluguel urbano demonstrou, durante o período apurado, uma alta contínua, sendo responsável no ano de 2019 por um déficit habitacional de 3.035.739 de moradias.

Em 2019 o déficit habitacional de imóveis rústicos era de 696.849, os de imóveis improvisados era e 785.736, totalizando 1.482.585. Além disso, havia um déficit habitacional advindo da coabitação de cômodos da ordem de 96.968 em cômodos e 1.261.407 em unidades conviventes, totalizando 1.358.374 em coabitação. O déficit habitacional total em 2019 é da ordem de 5.876.699, mas, em sua maioria, advém do ônus excessivo do aluguel, o qual se encontra na ordem de 3.035.739, mais de 50% do déficit habitacional, conforme se verifica nas tabelas 1 e 2

Tabela 2 – Déficit habitacional do Brasil – 2016 a 2019

Especificação/Anos	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	1.296.754	1.490.695	1.423.686	1.482.585
Rústicos	760.264	801.668	711.303	696.849
Improvisados	536.490	689.027	712.383	785.736
Coabitação	1.546.103	1.527.259	1.400.701	1.358.374
Cômodos	137.223	117.378	99.546	96.968
Unidades Conviventes	1.408.880	1.409.882	1.301.155	1.261.407
Ônus excessivo aluguel urbano	2.814.391	2.952.708	3.045.653	3.035.739
Déficit Habitacional	5.657.249	5.970.663	5.870.041	5.876.699

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP),

Tabela 3 – Déficit habitacional do Brasil (%) – 2016 a 2019

Especificação/Anos	2016	2017	2018	2019
Habitação Precária	22,9	25,0	24,3	25,2
Rústicos	13,4	13,4	12,1	11,9
Improvizados	9,5	11,5	12,1	13,4
Coabitação	27,3	25,6	23,9	23,1
Cômodos	2,4	2,0	1,7	1,7
Unidades Conviventes	24,9	23,6	22,2	21,5
Ônus excessivo aluguel urbano	49,7	49,5	51,9	51,7
Déficit Habitacional	100	100	100	100

Fonte: Dados básicos: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – 2019; Cadastro Único (CadÚnico) – Data de extração: 14/11/2020. Elaboração: Fundação João Pinheiro (FJP), Diretoria de Estatística e Informações (Direi).⁴

O déficit habitacional, não só do Brasil, como também mundial, configura-se um problema estrutural, cuja resolução demanda não apenas a expansão do número de moradias, mas, também, uma abordagem integrada, capaz de enfrentar os fatores socioeconômicos, urbanos e institucionais que o sustentam, o que somente será alcançado com uma política pública nacional de habitação que compreende os seus fatores, entre eles o excessivo ônus do aluguel, que tem como um dos fatores a especulação imobiliária e, ainda, a destinação final dos imóveis, a exemplo da destinação para locação por temporada, o que contribui para diminuição

³ Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019 / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. Página 147. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf. Acessado em: 02 de setembro de 2025.

⁴ Idem, página 148.

do estoque de imóveis destinados ao aluguel tradicional.

Compreender tais fatores conduzem a uma política pública nacional destinada para o fim precípua da moradia como fim, o que, no cenário nacional, já vem sendo tentado por iniciativas dos poderes executivos e legislativos municipais e federais. No plano federal, para fins de combate do déficit habitacional, foi criado o Programa “Minha Casa, Minha Vida” no ano de 2009 pela Lei nº 11.977/2009 (Brasil, Lei nº 17.977/2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20072010/2009/lei/11977.htm. Acessado em: 11 de junho de 2025).

A criação do Programa “Minha Casa, Minha Vida” consolidou-se como uma das mais relevantes estratégias governamentais para enfrentar a carência habitacional no país. A iniciativa não apenas contribuiu de forma expressiva para a redução do déficit habitacional, como também ampliou o acesso da população de baixa renda a condições adequadas de moradia, promovendo dignidade, inclusão social e desenvolvimento urbano sustentável.

Embora voltado essencialmente à garantia da propriedade, contribuiu para que o direito à moradia fosse alcançado por via reflexa, isto porque, “em 2018, a Caixa Econômica Federal informou que 14,7 milhões de pessoas compraram um imóvel com o programa (7% da população brasileira)” (WIKIPEDIA. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Minha_Casa,_Minha_Vida . Acessado em: 11 de junho de 2025).

Mediante a implementação do referido programa, o governo

federal garantiu propriedade, moradia adequada e habitação conjuntamente, mas o programa possui muitas críticas, diante de sua ineficácia finalística. O professor Calasans (2016) apresentou alguns dos principais problemas do PMCMV no artigo ‘Políticas públicas, mínimo existencial e Poder Judiciário: a questão do direito à moradia’, vejamos suas constatações:

O CNPq junto com o Ministério das Cidades, lançou em 2012, edital de pesquisa para avaliar o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), do qual resultaram 11 equipes contempladas que formaram a “Rede Cidade e Moradia” e avaliaram empreendimentos de 22 municípios em 6 estados: Pará, Ceará, Rio Grande do Norte, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, e concluíram que: a) como são as construtoras – em sua relação com a Caixa – que definem o projeto e sua localização, tem prevalecido no programa padrão de produção com fortíssima homogeneização das soluções de projeto arquitetônico e urbanístico e das técnicas construtivas, independentemente das características físicas dos terrenos ou das condições bioclimáticas locais; b) os Municípios permitem a construção dos empreendimentos em localizações mais baratas, como em zonas rurais englobadas por alterações nos perímetros urbanos, que reproduzem padrão de cidade segregada e sem urbanidade, pois são mal servidas por transporte, infraestrutura ou oferta de serviços urbanos adequados ao desenvolvimento econômico e humano; c) os processos de seleção da demanda feito por meio de cadastro das prefeituras nem sempre são transparentes; d) programa habitacional que atende, prioritariamente, aos interesses do setor privado, sem vínculos necessários com uma política urbana e fundiária, que estima o aumento dos preços dos imóveis na cidade e tem gerado péssimas inserções urbanas e segregação social, e) o programa baseia-se numa produção padronizada e em larga escala, desarticulada das realizadas locais, mal inserida e isolada da cidade, com base em modelo de propriedade privada condominial¹. Assim, percebe-se que o PMCMV possui série de problemas e mesmo concedendo grande número de habitações, segundo a citada pesquisa, essas moradias não são dignas, o que gera a falta de uma cidadania plena, uma vez que, sem moradia, não se pode falar em

cidadania. Esse PMCMV possui sérios problemas e não atinge toda a população sem moradia do Brasil, sendo necessário, em primeiro lugar, análise das políticas públicas de moradia, pois, para a efetivação da cidadania e dos direitos sociais, é necessário que o Estado, juntamente com a sociedade civil organizada, realize políticas públicas eficazes e esses direitos sociais possuem enfoque prestacional, uma obrigação de fazer do Estado. (Políticas públicas, mínimo existencial e Poder Judiciário: a questão do direito à moradia

Autor: Diogo de Calasans Melo Andrade. Data de publicação: 2016/8/13. Publicações: Revista Brasileira de Políticas Públicas. Volume 6. Edição: 1. Páginas: 141-155. Disponível em: https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=t_Vc_nkAAAAJ&citation_for_view=t_Vc_nkAAAAJ:LkGwnXOMwfcC. Acessado em: 21 de setembro de 2025)

A análise feita acima evidencia que o programa apresenta limitações estruturais relevantes e ainda não consegue alcançar de maneira efetiva toda a população em situação de déficit habitacional no Brasil. Visando aprimorar sua eficiência e ampliar o acesso à moradia digna, o Governo Federal promoveu uma reformulação abrangente da política habitacional por meio da Medida Provisória nº 1.162, de 14 de fevereiro de 2023, posteriormente convertida na Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

Com essa atualização legislativa, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) foi recriado com importantes melhorias, incluindo ajustes nos critérios de elegibilidade, ampliação das faixas de atendimento, estímulo à produção habitacional em áreas com infraestrutura consolidada e mecanismos voltados à redução das desigualdades regionais. Tais mudanças buscam fortalecer a capacidade do programa de atingir seu propósito constitucional de assegurar o direito fundamental à moradia,

com maior efetividade e justiça social.

O Ministério das Cidades anunciou em seu site que, em sua nova versão, o MCMV busca avançar em termos da melhor localização dos empreendimentos habitacionais, garantindo a proximidade ao comércio, a equipamentos públicos e acesso ao transporte público (Brasil, 2025). A oferta de melhores empreendimentos é uma forma de concretização do direito à moradia, que, como dito, é um complexo de direitos assegurados pelo texto constitucional.

O programa ‘Minha Casa, Minha vida’ visa operacionalizar o amplo conceito do acesso ao direito de moradia, com todos os demais direitos que são inerentes, como educação, saúde, saneamento, emprego e transporte. O referido programa governamental consubstancia uma manifestação concreta da dimensão prestacional dos direitos fundamentais, materializando o direito à moradia e assegurando, de forma integrada, o gozo de direitos fundamentais conexos indispensáveis à efetividade do princípio da dignidade da pessoa humana, em consonância com os postulados constitucionais que orientam a realização dos direitos sociais.

O fim precípua do programa é beneficiar as pessoas com moradia digna, sendo, entre outras obrigações, atribuição das famílias beneficiadas “manter a propriedade e a posse para uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, sendo vedados o empréstimo, a locação, a venda ou qualquer outra negociação que descaracterize o objeto social da concessão”, conforme previsto no artigo 11, IX, alínea f, da Lei nº 14.620/2023 (BRASIL, Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023).

Há, assim, expressa vedação à destinação do imóvel dos beneficiados pelo programa habitacional do governo federal para locação, seja a locação do modelo tradicional, seja por temporada, inclusive com a possibilidade de retomada em caso de descumprimento, conforme previsão do artigo 12, §1º, do mesmo instrumento legal, assim prescrito:

Art. 12. A participação dos agentes do Programa será regulamentada pelo Ministério das Cidades, conforme a linha de atendimento, que poderá estabelecer instrumento contratual no qual sejam estabelecidos direitos e obrigações entre os partícipes e sanções aplicáveis após o devido processo administrativo, respeitados os princípios do contraditório e da ampla defesa.

§ 1º O descumprimento contratual pela família beneficiária de produção subsidiada de unidade habitacional em área urbana poderá ensejar a retomada do imóvel pelo fundo financiador correspondente, dispensada a realização de leilão, observada a regulamentação do Programa para a destinação da unidade habitacional.

Com o referido dispositivo, o legislador buscou impedir que o imóvel, obtido mediante subsídio público, fosse desvirtuado de sua função social. Trata-se de mecanismo de proteção da política habitacional, destinado a assegurar que os recursos públicos empregados beneficiem efetivamente famílias em situação de vulnerabilidade, impedindo usos incompatíveis com a natureza e os objetivos do programa.

Outro programa de habitação do Governo Federal é o ‘Imóvel da Gente’, que visa direcionar imóveis da União que estão sem uso ou ociosos para políticas públicas de habitação, educação, assistência social, saúde, cultura e esporte, entre outros usos. A principal proposta do programa é transformar imóveis públicos em moradias, convertendo o patrimônio estatal ocioso em moradias dignas, promovendo justiça social e redução

das desigualdades.

Ao reaproveitar o patrimônio estatal subutilizado, o programa busca não apenas dar cumprimento à função social da propriedade pública, mas, também, viabilizar o acesso à moradia digna como expressão concreta do direito social previsto no artigo 6º da Constituição Federal (Brasil, 1988). Trata-se, portanto, de uma política pública que conjuga eficiência administrativa, justiça social e redução das desigualdades socioespaciais, contribuindo para a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana e para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis, concretizando o direito de moradia.

A condição de o imóvel pertencer à União possibilita que famílias de baixa renda habitem regiões valorizadas da cidade, próximas a equipamentos urbanos e serviços, promovendo maior integração socioespacial. Nesses casos, o valor do imóvel corresponde apenas ao custo real de implantação, livre da lógica especulativa que encarece o acesso à moradia em áreas com infraestrutura consolidada, conforme divulgado no sítio eletrônico do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos do Governo federal.

Figura 6 – Imóvel da gente a democratização de imóveis da União.



Fonte: Divulgação - Ascom/MGI

Segundo dados do Governo Federal, desde janeiro de 2023, o governo federal destinou mais de 1.000 bens imóveis da União para o referido programa, em uma área total de 18.000 quilômetros quadrados - o equivalente a dois milhões e meio de campos de futebol, 0,22% da área total do Brasil, ou seja, uma área similar ao estado de Sergipe⁵, demonstrando a pretensão governamental em dar novos usos aos bens da União que se encontram ociosos, conforme se observa do material publicitário extraído do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos:

⁵ Idem.

Figura 7 – Imóvel da gente a democratização de imóveis da União.



Fonte: Divulgação - Ascom/MGI

A regulação da destinação do imóvel para fins de moradia pretende garantir que os imóveis sociais não sejam desvirtuados de sua finalidade instituidora, minorando os efeitos da especulação imobiliária e, também, da locação por temporada por curta duração. É um controle estatal que pretende dar concretude ao direito de moradia e garantir a eficácia da política nacional de habitação, sendo um exemplo, ainda que pontual, da regulação do setor imobiliário no cenário nacional.

O Estado deve agir de forma positiva e, na ausência, deve haver uma atuação da sociedade civil e do Poder Judiciário, como assevera CALASANS (2015), em “O direito Social à moradia versus políticas públicas voltadas à habitação: possibilidade de o poder judiciário aplicar a judicialização da política como forma de concretizar os direitos fundamentais”:

[...] O Estado deve agir de forma positiva, implementando políticas públicas voltadas à habitação, mediante programas de ação governamental, concretizando o direito fundamental à moradia, por meio da atuação na ordem econômico-social. Não basta que o Estado reconheça constitucionalmente o direito à moradia, mas deve atuar de forma positiva, por meio das políticas públicas habitacionais efetivas.

A não implementação de políticas públicas nesse sentido deve oportunizar à sociedade civil e ao Poder Judiciário uma atuação mais positiva e impositiva, como agentes formuladores e fiscalizadores, uma vez que apenas os programas de governo não solucionam a problemática relativa à moradia. (Ob. Cit, data de publicação: 2015. Revista Direito Mackenzie. Volume 9, página 30)

Os esforços do Poder Público em assegurar o acesso à moradia deve atuar em conjunto com a fiscalização da destinação do uso do imóvel, como forma de assegurar que a política nacional da habitação está atingindo o seu fim. Apenas uma atuação conjunta entre poder público, iniciativa privada e os diversos setores da sociedade civil poderá dar eficácia ao direito constitucional da moradia, contribuindo, como já dito, para a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana e para a construção de cidades mais inclusivas e sustentáveis.

CAPÍTULO 03

MARCO METODOLÓGICO

3. MARCO METODOLÓGICO

A presente pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de caráter exploratório e descritivo, voltada para a análise dos reflexos jurídicos, sociais e econômicos da locação por temporada no âmbito do direito fundamental à moradia. O método qualitativo se justifica por permitir a compreensão crítica das normas, doutrinas, precedentes judiciais e dados empíricos que revelam a tensão entre o mercado de hospedagem de curta duração e a função social da moradia, tendo como campo de pesquisa publicações científicas realizadas nos últimos 15 (quinze) anos.

Para a realização deste estudo bibliográfico, foram pesquisadas as bases de dados dos Tribunais de Justiça de São Paulo e de Pernambuco, além do Superior Tribunal de Justiça, Capes, Biblioteca digital da Câmara dos Deputados, do Senado Federal, Google Acadêmico e a legislação aplicada, para além de outras fontes.

O método de abordagem é o dedutivo, partindo da análise das normas constitucionais e infraconstitucionais que consagram o direito à moradia (CF/88, art. 6º; Lei nº 8.245/91, art. 48 e seguintes) para examinar suas repercussões práticas frente ao fenômeno da locação por temporada, especialmente quando mediada por plataformas digitais. Complementarmente, utiliza-se o método dialético, que possibilita confrontar interesses antagônicos – de um lado, a liberdade contratual e a rentabilidade do proprietário; de outro, a necessidade de efetividade do direito social à moradia.

O acesso aos bancos de dados ocorreu entre fevereiro de 2024 e

dezembro de 2025, tendo utilizado as seguintes expressões: “locações por temporada”, “direito de moradia”, “reflexões sobre o direito de moradia”, “política pública habitacional”, “AIRBNB”, “impacto do AIRBNB”, “proibições à locação por temporada” e “regras de convívio com a locação por temporada”.

A análise seguiu a técnica de análise de conteúdo, possibilitando a categorização dos achados em três eixos: Impactos sociais (déficit habitacional, gentrificação, pressão sobre comunidades locais); Impactos jurídicos (interpretação do direito à moradia versus liberdade contratual); Impactos econômicos (rentabilidade da locação por temporada em contraste com a locação tradicional).

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA PESQUISA

A presente investigação caracteriza-se como uma pesquisa de natureza qualitativa, pois busca compreender o fenômeno em sua complexidade, não apenas pela mensuração numérica, mas pela interpretação crítica dos reflexos da locação por temporada sobre o direito fundamental à moradia. Segundo Gil (2008), a pesquisa qualitativa é particularmente adequada quando se deseja interpretar fenômenos sociais a partir de seus significados, contextos e relações.

Quanto aos seus fins, a pesquisa assume caráter exploratório e descritivo. É exploratória na medida em que aborda um tema ainda em processo de consolidação no debate jurídico brasileiro e mundial, permitindo identificar variáveis, hipóteses e perspectivas (GIL, 2008).

É também descritiva porque objetiva analisar e sistematizar como

os tribunais, a doutrina e os dados socioeconômicos têm tratado a questão, fornecendo um panorama mais claro das implicações sociais e jurídicas da locação por temporada no direito de moradia, o qual é visto sob uma concepção abrangente de dignidade da pessoa humana.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO CAMPO DE PESQUISA

O recorte da pesquisa se concentra no contexto brasileiro contemporâneo, tomando como eixo analítico os grandes centros urbanos em que o déficit habitacional convive com a expansão da locação por temporada e com um excessivo aumento dos aluguéis, como ocorre em São Paulo, Rio de Janeiro e, também, a cidade de Recife. Embora também tenha sido usado exemplos internacionais, os quais foram utilizados em caráter comparativo, como Lisboa, Barcelona, Paris, o foco permanece na realidade nacional.

No que diz respeito aos meios de investigação, trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental. Conforme Lakatos e Marconi (2003), a pesquisa bibliográfica constitui um procedimento indispensável para a investigação científica, pois permite a construção do referencial teórico a partir de livros, artigos e demais produções acadêmicas em meios físicos ou digitais. Já a pesquisa documental, ainda segundo as autoras, utiliza materiais que não receberam tratamento analítico aprofundado, como leis, decisões judiciais e relatórios institucionais, que, neste trabalho, são fundamentais para compreender o impacto do mercado de curta duração sobre o déficit habitacional.

Além disso, a investigação assume um caráter empírico indireto,

valendo-se de dados secundários fornecidos por órgãos como IBGE, Fundação João Pinheiro e Ministério das Cidades. Essa estratégia possibilita articular a dimensão normativa com a realidade prática, em linha com a visão de Minayo (2001), para quem a pesquisa qualitativa deve considerar os contextos sociais nos quais os fenômenos se inserem, tendo sido abordado o impacto da locação por temporada no preço dos aluguéis e no acesso à moradia.

O método de abordagem adotado é o dedutivo, uma vez que partir de princípios gerais estabelecidos pelo ordenamento jurídico — como o direito à moradia (art. 6º, CF/88) e a função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF/88) (Brasil, 1988) — para examinar sua aplicação diante da prática social da locação por temporada. Complementarmente, utiliza-se o método dialético, considerando os conflitos entre os interesses econômicos de proprietários-investidores e os direitos fundamentais da coletividade.

Por fim, no que se refere às técnicas de análise, será empregada a análise de conteúdo, definida por Bardin (2011) como um conjunto de técnicas sistemáticas de exame de comunicações que visam obter indicadores capazes de inferir conhecimentos relativos às condições de produção e recepção das mensagens. Essa técnica permite organizar e interpretar dados jurídicos, doutrinários e estatísticos em três eixos principais: impactos sociais (escassez da moradia), impactos jurídicos (conflitos sociais entre o direito de moradia e o direito de propriedade) e impactos econômicos (aumento do custo de vida) da locação por temporada sobre o direito fundamental à moradia.

CAPÍTULO 04

ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

O mercado imobiliário, ao longo dos últimos anos, experimentou uma grande mudança com a ascensão das plataformas digitais, como, por exemplo, o AIRBNB, maior empresa de locação por temporada do mundo, apesar de não ser a única. O jornalista Brum (2025), afirma que o AIRBNB não está sozinho e apresenta diversas outras empresas de aluguel por temporada em matéria publicada na Revista Viagem e Turismo, entre elas Vrbo, Booking.com, MisterB&B, HomeExchange, Onefinestay e GlampingHub.

Há diversas formas de hospedagem por temporada e essa modalidade de economia partilhada para fins de locação se consolida como uma alternativa ao aluguel residencial tradicional em razão da sua maior rentabilidade, mas, ao mesmo tempo, pela via reflexa, proporciona aumento do valor locatício e um déficit habitacional em algumas localidades, impondo, por consequência, uma necessidade regulatória do setor.

4.1 A RENTABILIDADE DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA

O mercado imobiliário, ao longo dos últimos anos, experimentou uma grande mudança com a ascensão das plataformas digitais, como por exemplo, o AIRBNB. Essa modalidade de economia partilhada para fins de locação por temporada se consolida como uma alternativa ao aluguel residencial tradicional e a escolha entre as referidas modalidades, por vezes, passa pela análise da rentabilidade, entendida como a capacidade de

o imóvel gerar retorno financeiro ao proprietário, considerando riscos, custos e potencial de valorização.

Há algumas distinções entre as duas modalidades de aluguel e essas distinções são apresentadas pelos ‘Anfitriões de Aluguel’, que consiste em uma rede colaborativa de anfitriões profissionais dedicados a proporcionar segurança, tranquilidade e rendimentos para proprietários de imóveis que querem oferecer suas casas e apartamentos em plataformas digitais como AIRBNB e Booking. Ela é uma rede colaborativa para agregar pessoas com o mesmo propósito e na Tabela 4 se apresenta o comparativo entre aluguel por temporada (AIRBNB) e aluguel mensal tradicional.

Tabela 4 – Comparativo entre aluguel por temporada (AIRBNB) e aluguel mensal tradicional.

	Airbnb	Mensal
Renda	Variável. Pode chegar a patamares até 3 vezes maior que no aluguel mensal	Previsível. Depende muito pouco do trabalho do proprietário
Despesas	Deverão ser pagas pelo proprietário	Pagas pelo inquilino
Segurança Jurídica	Controle total sobre o imóvel, é possível vender, utilizar, inspecionar, etc.	Contrato de Locação Anual. Não é permitido vender o imóvel sem apresentar proposta ao inquilino nem realizar despejo sem causa
Conservação	Limpeza e reparos constantes - mantém a conservação	Depende dos cuidados do inquilino, costuma ser devolvido com significativa deterioração
Controle	Total. O proprietário é o possuidor do imóvel, hóspedes ficam apenas por alguns dias	Pequeno, o inquilino é o possuidor do imóvel, o proprietário apenas pode controlar o adimplemento

Fonte: <https://anfitrioesdealuguel.com.br/blog/airbnb-vale-a-pena/>

É fato notório que, enquanto a locação por temporada oferece maiores chances de renda, o aluguel tradicional proporciona estabilidade.

Nesse ponto, considerando que investidores buscam rentabilidade, muitos tem optado pela locação por temporada como uma modalidade de maximização dos seus ganhos. Tanto isso é verdade que, em 2025, a Receita Federal do Brasil direcionou o poder fiscalizatório para essa modalidade de locação.

Além de requisitar dados diretamente de plataformas de aluguel, a Receita investiu em tecnologia para cruzar informações de diferentes bancos de dados para fins de recuperação de receita dos últimos anos, conforme retratado por Gavet (2025), ao afirmar que a Receita Federal estaria apertando o cerco fiscalizatório para quem aluga imóveis de curta duração. Essa atuação mais precisa e orientada por dados reflete a estratégia da Receita Federal de reduzir a sonegação no mercado de aluguel de curta duração, ampliando o controle e desestimulando práticas irregulares.

Em compasso com esse aumento da fiscalização, o mercado de aluguel por temporada no Brasil segue em forte expansão, com o AIRBNB consolidando sua presença no país. Dados públicos do último trimestre de 2024 indicam que a plataforma elegeu o Brasil como um dos mercados de maior crescimento global. Atualmente, são cerca de 550 mil imóveis listados no país, refletindo a crescente adesão de proprietários a esse modelo de locação (CISMAN, Henrique. CNN Brasil Money. Expansão do Airbnb no Brasil impulsiona mercado, mas acirra competição. Disponível em: <https://news.griinstitute.org/pt/mercado-imobiliario/expansao-do-airbnb-no-brasil-impulsiona-mercado-mas-acirra-competicao>. Acessado em: 3 de setembro de 2025).

A rentabilidade da locação por temporada de curta duração é a grande responsável pelo incremento de imóveis destinados a esse tipo de negócio, pois o detentor do capital almeja lucro, vislumbrando nessa modalidade de locação uma maior rentabilidade do seu capital.

Segundo levantamento do portal especializado em mercado condominial, denominado CONDONEWS (2025), em muitos casos, a rentabilidade mensal do aluguel por temporada pode chegar a 1,4%, bem acima do rendimento médio de aluguéis convencionais, que gira entre 0,4% e 0,5% do valor do imóvel. Para esse mesmo portal de notícias especializado, as cidades mais rentáveis para investir em locação por temporada seriam São Paulo, Rio de Janeiro e Balneário Camboriú.

É o fator financeiro o grande responsável pela destinação de imóveis para locação por temporada, em detrimento da locação tradicional. A busca por maior rentabilidade por parte dos proprietários leva à priorização da locação de curta duração via plataformas digitais, por serem mais lucrativos, sobretudo em áreas turísticas ou valorizadas, onde a demanda é intensa e os preços são inflacionados pela dinâmica do turismo.

Esse movimento, embora legítimo do ponto de vista econômico, provoca impactos diretos no mercado habitacional, contribuindo para a elevação dos preços dos aluguéis e para a diminuição da oferta de moradias permanentes disponíveis à população local.

Além de intensificar o fenômeno da gentrificação e a substituição de residentes tradicionais por fluxos temporários de visitantes, a prevalência da locação por temporada em determinados bairros transforma a configuração social e urbana dessas localidades, fragilizando laços

comunitários e pressionando políticas públicas de habitação.

Assim, o fator financeiro e a máxima lucratividade orientam a destinação dos imóveis, mas, em contrapartida, como efeito reflexo, atua como elemento estruturante na reprodução das desigualdades habitacionais e na dificuldade de acesso à moradia digna em regiões onde o uso turístico e o uso residencial entram em conflito direto.

4.2 A FALTA DE MORADIA COMO REFLEXO DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Ao longo dos estudos, restou constatado que a locação por temporada passou a ocupar espaço antes reservado ao aluguel de longo prazo, redirecionando imóveis do mercado habitacional tradicional para o mercado turístico, onde os ganhos financeiros tendem a ser maiores e mais imediatos.

A rentabilidade dos imóveis para locação por temporada é superior ao aluguel tradicional e, como consequência, há uma menor oferta para imóveis destinados ao aluguel tradicional, fato este constatado nas grandes cidades, especialmente as turísticas, fato constatado não só no Brasil.

O cenário internacional também aponta para a correlação entre o crescimento da locação por temporada e a diminuição da oferta de imóveis disponíveis para moradia permanente cumulativamente com o aumento do preço dos imóveis, havendo um grande movimento no sentido da proibição dessa forma de locação, como registrado alhures.

No Brasil, estudos recentes indicam que regiões com intensa presença de imóveis em plataformas digitais apresentam encarecimento

dos aluguéis de longo prazo e expulsão de moradores de baixa e média renda para áreas periféricas (ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Acesso em: 05 set. 2025).

A maior disponibilização de imóveis para locação por temporada reflete num efeito de gentrificação, levando a que bairros centrais e com uma melhor infraestrutura urbana passem a ser destinados prioritariamente a turistas e viajantes temporários, em detrimento a quem reside na cidade, inclusive como reflexo da busca por uma melhor rentabilidade por parte dos proprietários e, também, pelo aumento dos preços dos aluguéis. Ao final dessa dinâmica econômica da economia compartilhada há como consequência o agravamento do déficit habitacional e a desigualdade econômica e social já existente.

O déficit habitacional brasileiro ultrapassa os 5,8 milhões de domicílios, segundo dados da Fundação João Pinheiro (2021), como visto alhures, e a pressão exercida pela destinação de imóveis ao mercado de temporada amplia esse quadro, na medida em que a rentabilidade do turismo se sobrepõe ao aluguel tradicional, fato este experimentado não só no Brasil, mas em grandes destinos turísticos e que tem levado à proibição do aluguel por temporada e a uma pressão regulatória desse segmento em algumas localidades do mundo, como ocorreu na Espanha, em 2025:

Presión sobre Airbnb en el contexto europeo

El caso de España se suma a los crecientes desafíos que enfrenta Airbnb en diversas ciudades europeas, como Berlín, París y Ámsterdam, donde se han establecido restricciones sobre el número de días que un piso se puede alquilar, se

exigen licencias obligatorias y se imponen sanciones severas a quienes no cumplen con la normativa.

En este contexto, el Gobierno español busca equilibrar la oferta del alquiler turístico con la del alquiler tradicional, especialmente ante la emergencia habitacional que afecta a jóvenes y familias de clase media. En palabras del Ministerio, “los pisos turísticos deben cumplir con las leyes igual que cualquier otro servicio”, y su operación no debe “desvirtuar el mercado con prácticas opacas o ilegales”.

Futuro incierto para Airbnb

Hasta el momento, Airbnb no ha emitido un comunicado oficial en respuesta a esta reciente resolución, aunque una reacción se espera en los días venideros. Sin embargo, el precedente judicial establecido limita su margen de maniobra y sienta las bases para futuros litigios.

De esta manera, España se incorpora a un creciente movimiento europeo que busca regular la economía de plataformas que operan al margen de las normativas locales. Esto abre un nuevo capítulo en el debate sobre el futuro del turismo, el acceso a la vivienda y el papel de las grandes empresas tecnológicas en la regulación de las ciudades.

La medida adoptada por el Ministerio de Derechos Sociales podría ser un indicativo de un cambio más amplio en cómo las administraciones públicas gestionan y supervisan el sector de alquiler turístico. La presión acumulada en este ámbito podría llevar a transformaciones significativas que beneficien tanto a los consumidores como a las comunidades afectadas por la proliferación de viviendas dedicadas al alquiler vacacional. En última instancia, el objetivo es lograr un equilibrio en el mercado, que permita a los residentes mantener su calidad de vida en barrios que se han visto transformados por la economía colaborativa (FUENTES, Otras. op. cit.)⁶.

⁶ Pressão sobre o Airbnb no contexto europeu

O caso da Espanha se soma aos crescentes desafios que o Airbnb enfrenta em diversas cidades europeias, como Berlim, Paris e Amsterdã, onde foram estabelecidas restrições sobre o número de dias que um imóvel pode ser alugado, exigem-se licenças obrigatórias e são impostas sanções severas àqueles que não cumprem a regulamentação. Nesse contexto, o governo espanhol busca equilibrar a oferta do aluguel turístico com a do aluguel tradicional, especialmente diante da emergência habitacional que afeta jovens e famílias de classe média. Nas palavras do Ministério, “os apartamentos turísticos devem

A ausência de políticas públicas específicas para regular a locação por temporada potencializa esse problema global, pois, ao privilegiar a lógica do mercado, sem instrumentos de contenção ou redistribuição, cria-se um cenário de exclusão habitacional, ferindo o direito à moradia e, por via reflexa, a dignidade da pessoa humana.

O aumento da oferta de moradias para locação por temporada auxilia na gentrificação das grandes cidades, na medida em que faz uma reserva de mercado dos imóveis para a locação por temporada em detrimento da locação tradicional, como mencionado por MATOSO (2020):

A ampliação da quantidade de imóveis vinculados à plataforma para locação por temporada, pode vir a ocasionar uma escassez de imóveis para o aluguel residencial de longo prazo. Isso decorre de valores mais altos da diária para aluguel de curto prazo, gerando uma maior rentabilidade ao locador e impelindo-o a preferir esse formato de aluguel frente a locação de longo prazo. Assim, incorre no processo de gentrificação, uma vez que os antigos moradores não

cumprir as leis assim como qualquer outro serviço”, e sua operação não deve “distorcer o mercado com práticas opacas ou ilegais”. Futuro incerto para o Airbnb. Até o momento, o Airbnb não emitiu um comunicado oficial em resposta a essa recente resolução, embora uma reação seja esperada nos próximos dias. No entanto, o precedente judicial estabelecido limita sua margem de manobra e estabelece as bases para futuros litígios. Dessa maneira, a Espanha se integra a um movimento europeu crescente que busca regular a economia de plataformas que operam à margem das normas locais. Isso abre um novo capítulo no debate sobre o futuro do turismo, o acesso à habitação e o papel das grandes empresas de tecnologia na regulamentação das cidades. A medida adotada pelo Ministério dos Direitos Sociais pode ser um indicativo de uma mudança mais ampla em como as administrações públicas gerenciam e supervisionam o setor de aluguel turístico. A pressão acumulada nesse âmbito pode levar a transformações significativas que beneficiem tanto os consumidores quanto as comunidades afetadas pela proliferação de imóveis destinados ao aluguel de temporada. Em última análise, o objetivo é alcançar um equilíbrio no mercado, que permita aos residentes manter sua qualidade de vida em bairros que se têm sido transformados pela economia colaborativa.

podendo arcar com o aumento dos preços são levados a se mudarem para áreas urbanas mais afastadas, com um custo menor dos imóveis. (MATOSO, Vanessa de Azevedo. Op. Cit. Pág.94 e 95).

Do ponto de vista jurídico, observa-se um tensionamento entre o direito de propriedade e o direito de moradia, na qual conflita os interesses dos proprietários por maiores ganhos econômicos e o interesse coletivo por moradias. Não há dúvidas que a propriedade não pode ser exercida em descompasso com os interesses da coletividade, especialmente quando compromete direitos fundamentais de terceiros, mas é preciso encontrar um equilíbrio, que pode estar em um marco regulatório.

A propriedade deve estar apta a cumprir simultaneamente as funções individual e social que dela se espera, como assevera SERRANO (2018):

Podemos considerar o Direito de Propriedade como o mais importante dos direitos reais. Todos os demais institutos desse ramo de direito civil se definem como exteriorização (posse), desdobramento (usufruto, uso etc.) ou limitação (servidão e direitos reais de garantia) do direito de propriedade.

Observa-se que este direito não leva, unicamente em conta os interesses do proprietário, mas também o dos não proprietários que igualmente gravitam em torno da coisa objeto do direito. Eis que, de fato, hodiernamente, o Direito de Propriedade atenta à função social.

(SERRANO, Pablo Jimenez. O direito do consumidor no mercado imobiliário: aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos Imobiliários. Rio de Janeiro: Jurismestre, 2018. Página 15)

A destinação massiva de imóveis à locação por temporada, como ocorre nos grandes centros turísticos, ainda que lícita, tem configurado uso antissocial da propriedade, pois, como restou constatado, contribui para a

restrição do acesso à moradia, devido ao impulsionamento dos preços dos aluguéis e a escassez de moradias destinadas à locação tradicional. A falta de moradia, como reflexo da locação por temporada, é um fenômeno multifacetado que exige abordagem crítica e seus efeitos colaterais não podem ser ignorados.

Incumbe ao Estado harmonizar o direito de propriedade e a liberdade econômica com a proteção do direito fundamental à moradia, por meio da implementação de políticas públicas e da adoção de instrumentos regulatórios claros e efetivos, capazes de assegurar a observância da função social da propriedade e a promoção da dignidade da pessoa humana. Nesse contexto, revela-se imprescindível a instituição de um marco regulatório específico para a locação por temporada de curta duração, de modo a equilibrar os interesses dos diversos atores envolvidos e garantir segurança jurídica às relações que emergem dessa nova dinâmica de locação e habitacional.

4.3 REGULAÇÃO TEMÁTICA

Como assevera Brasileiro e Lima (2017), a falta de regulamentação legislativa acerca da atividade de locação por temporada tem implicado no crescimento da locação de imóveis via AIRBNB de forma desordenada. Tal cenário repercute diretamente no exercício de direitos assegurados pela Constituição, como o direito de propriedade, o direito ao sossego, à segurança e à convivência harmoniosa, além de gerar conflitos no plano infralegal, sobretudo no âmbito das convenções condominiais, da legislação de vizinhança e das regras de defesa do

consumidor. A falta de balizas normativas, portanto, amplia tensões entre interesses individuais e coletivos, dificultando a harmonização entre inovação tecnológica e proteção jurídica adequada.

A regulação é extremamente complexa devido à multiplicidade de atores envolvidos, cada um com interesses e objetivos distintos. Cada grupo busca defender suas prioridades, como trouxe SANTOS, Andress Amadeus Pinheiro; UCHÔA, Eduardo Brito e JÚNIOR, Valdir Alves de Vasconcelos (2025) em ‘REGULAÇÃO DA PLATAFORMA AIRBNB NAS CIDADES BRASILEIRAS’:

A hotelaria pressiona por regras tão rígidas quanto às aplicadas a hotéis e pousadas, com o objetivo de estabelecer concorrência mais justa entre as plataformas de hospedagem alternativa e os estabelecimentos tradicionais. Para os hoteleiros, a regulação é essencial para evitar uma competição desleal que pode prejudicar sua sustentabilidade econômica.

Já as associações de moradores estão preocupadas com o impacto do Airbnb no cotidiano das comunidades, pois entende necessário controlar o desenvolvimento dos aluguéis de curto prazo para reduzir os incômodos percebidos na vizinhança, como a alta rotatividade de inquilinos e o possível aumento na insegurança. O foco das associações é preservar a qualidade de vida nas áreas residenciais, evitando a transformação de bairros tranquilos em zonas predominantemente turísticas. As organizações profissionais de locadores de turismo têm postura ambígua. Embora se oponham à limitação ao crescimento do Airbnb, também buscam regulamentações que legitimam sua atividade e afastam a concorrência de anfitriões não profissionais. Para esses grupos, a regulação deve permitir o uso formal das plataformas, proporcionando segurança jurídica e oportunidades equitativas para todos os operadores do mercado. Os promotores da economia do compartilhamento defendem a visão de um movimento global que democratiza o acesso a recursos subutilizados. Argumentam que o Airbnb incentiva a mobilização de recursos ociosos e promove o compartilhamento. As

plataformas têm interesse em evitar regulamentos estritos que possam limitar seu crescimento e afetar seus lucros. Promovem a ideia de uma regulação mínima que favoreça a expansão e o sucesso financeiro das plataformas, alegando que tais medidas beneficiam não apenas os anfitriões e hóspedes, mas também as economias locais. A tarefa de regular o Airbnb é intrinsecamente complexa devido à necessidade de equilibrar esses interesses divergentes. Cada grupo de atores tem suas prioridades, e a criação de uma política que satisfaça a todos de maneira justa e eficaz requer abordagem articulada. (Obra citada, página 145)

Embora a tarefa de regular o AIRBNB seja intrinsecamente complexa devido à necessidade de equilibrar esses interesses divergentes, a falta de regulamentação no âmbito nacional tem conduzido a regulamentações locais, como se viu acima nas tratativas da Câmara Municipal do Rio de Janeiro, havendo, ainda, leis já sancionadas em outros municípios, mas sem que haja uma abrangência de toda problemática que envolve a locação por temporada e os reflexos advindos da atividade, o que conduz a um questionamento sobre a eficácia da norma jurídica até então implementada pelo legislador nacional ou dos municípios.

No município de São Paulo, para fins de mitigar os efeitos negativos da locação de curta duração e a fim de contribuir com o aumento de moradia disponíveis para famílias de baixa renda, foram instituídos benefícios fiscais para construtoras, bem como foram concedidas permissões de construções com facilidades construtivas e redução de exigências, a exemplo de exigências de garagens nos prédios, tudo com o intuito de permitir uma redução nos preços dos imóveis e facilitar o acesso da moradia a população de baixa renda, que seriam divididas em habitações de interesse social para quem ganha entre um e três salários mínimos e para quem ganha renda entre três e seis salários mínimos, mas,

em tais empreendimentos imobiliários, é vedada a locação por temporada.

A Prefeitura da cidade de São Paulo trouxe alguns esclarecimentos sobre o decreto regulatório no artigo **“Prefeitura aumenta rigor para controle na destinação de moradias populares a famílias de baixa renda”**, enfatizando que a medida busca assegurar que as unidades habitacionais subsidiadas com recursos públicos cumpram efetivamente sua função social.

Segundo o município, o decreto reforça mecanismos de monitoramento, estabelece critérios mais rígidos para coibir o desvirtuamento das moradias e aprimora a fiscalização quanto ao uso adequado dos imóveis pelos beneficiários. A administração municipal ressalta que tais ajustes são necessários para evitar que os empreendimentos destinados à população de baixa renda sejam utilizados para fins lucrativos, como a locação por temporada, garantindo, assim, maior transparência, eficiência e aderência às finalidades da política habitacional.

Veja-se:

A Prefeitura de São Paulo publicou no Diário Oficial desta quinta-feira (29) regras que reforçam os mecanismos de controle e fiscalização para a produção de moradia popular (HIS e HMP) na cidade para assegurar que as unidades habitacionais subsidiadas pelo Município cheguem efetivamente às famílias que mais precisam. Entre as principais medidas do decreto está a necessidade de comprovação da renda familiar dos beneficiários por meio de documentos - e não declarações simples - por parte das empresas que se beneficiem do regime jurídico previsto no Plano Diretor.

O decreto também prevê que o empreendedor seja responsável por verificar e guardar a documentação de renda dos beneficiários para uma fiscalização do Município a qualquer momento. Dessa forma, a Prefeitura reafirma seu compromisso com a execução transparente e responsável das ações voltadas à habitação social no município.

Além disso, a iniciativa inclui plataforma digital de controle, aperfeiçoamento da definição de critérios de renda familiar, definição de tetos de valores de venda para unidades HIS 1, HIS 2 e HMP, reforço na fiscalização e proibição para aluguel de curta duração.

O Decreto nº 64.244, de 28 de maio de 2025, introduz alterações significativas no Decreto nº 63.130/2024 e foi sancionado pelo prefeito Ricardo Nunes. O novo texto busca aprimorar a fiscalização, promover maior transparência e garantir que as unidades habitacionais aprovadas com incentivo público sejam, de fato, destinadas às famílias que se enquadram nas faixas de renda estipuladas. Para tanto, o decreto implementa um conjunto de exigências e obrigações tanto para os promotores dos empreendimentos quanto para os adquirentes e locadores.

Entre os principais pontos, o decreto aprimora os mecanismos de responsabilização dos promotores, proprietários e locadores quanto à correta destinação das unidades habitacionais, reforçando a necessidade de comprovação de renda familiar e transparência no processo de aquisição e locação.

Conforme o secretário municipal de Habitação, Sidney Cruz, a medida que traz ainda mais rigor e justiça à política habitacional da cidade. “Este decreto é essencial para garantir que os imóveis de habitação popular cheguem a quem mais precisa, com transparência e responsabilidade. Com as novas regras, fortalecemos a fiscalização, definimos limites de preços e aluguéis e asseguramos o atendimento às faixas de renda previstas no Plano Diretor”, explica.

Crerios de Renda Familiar: A definição de renda passa a considerar a renda familiar conjunta, mesmo quando os beneficiários não possuem renda individual no momento da contratação. A comprovação passa a considerar o conceito ampliado de família, conforme a Lei Federal não 13.982/2020.

Responsabilidades Legais: A certidão de enquadramento de renda do adquirente ou locatário deverá ser emitida conforme modelo da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), e poderá envolver a contratação de serviço especializado para

verificar a renda. Ainda assim, a responsabilidade legal sobre os dados continua sendo do promotor ou locador. Caso seja detectada alguma falsificação de documento, sanções serão aplicadas conforme o artigo 47 da Lei nº 16.050. Os promotores e locadores devem garantir a veracidade dos documentos e manter controle sobre a destinação das unidades.

Limites de Preço e Aluguel: Foram definidos tetos de valores para venda. O valor máximo permitido agora é de R\$ 266.000,00 para unidades HIS 1, R\$ 369.600,00 para HIS 2 e R\$ 518.000,00 para HMP. Para locações, o valor não poderá ultrapassar 30% da renda familiar máxima definida no artigo 46 do Plano Diretor (Lei 16.050/14) para as tipologias HIS 1, HIS 2 ou HMP, conforme o caso. Processo Fiscalizatório: Houve reforço no papel das Subprefeituras e está prevista a disponibilização de plataforma na internet para que os responsáveis pelos empreendimentos cadastrem todos os documentos necessários à fiscalização pela Secretaria Municipal de Habitação. O descumprimento das normas resultará em sanções. E em caso de destinação indevida, a legislação prevê a cobrança dos valores correspondentes aos incentivos concedidos, com atualização e multa. Prioridade e Divulgação: A comercialização de unidades HIS 1 deve ser precedida por comunicado público com pelo menos 30 dias de antecedência e priorizadas para famílias cadastradas em programas habitacionais da Prefeitura. Normas para locação e uso indevido: **O decreto proíbe expressamente o uso das unidades para aluguel de curta duração e cessões informais.** E em caso de desocupação, o proprietário deverá comprovar documentalmente a não utilização do imóvel.

(SECOM - Prefeitura da Cidade de São Paulo. **Prefeitura aumenta rigor para controle na destinação de moradias populares a famílias de baixa renda.** Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/prefeitura-aumenta-rigor-para-controle-na-destina%C3%A7%C3%A3o-de-moradias-populares-a-fam%C3%ADlias-de-baixa-renda>. Acessado em: 20 de junho de 2025) (grifei)

Com essa nova política regulatória, a Prefeitura de São Paulo está garantido o direito de moradia e, também, está implementando um amplo plano urbanístico para revitalizar a região central da cidade. O Programa

Requalifica Centro, criado em 2021, oferece incentivos fiscais e edificações para incentivar a renovação de prédios históricos na região central, trazendo pessoas para o centro da cidade e incentivando a habitação numa região que já possui as condições básicas para uma moradia adequada (saneamento básico, malha viária, acesso a transporte etc.), conforme esclarece a Secretaria de Comunicação do principal município do país:

Criado em 2021, o Programa Requalifica Centro oferece incentivos fiscais e edificações para incentivar a renovação de prédios históricos na região central. Focado no retrofit — processo de modernização de edifícios antigos — o programa já atraiu 25 novos projetos, atualmente em análise pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, além de 16 projetos já aprovados. Os bairros de Santa Cecília, República, Santa Ifigênia e Campos Elísios concentram a maioria dessas iniciativas.

O Requalifica Centro visa impulsionar a geração de empregos e atrair novos moradores para o centro, fomentando setores como construção civil, gastronomia, entretenimento e lazer. Podem participar do programa edifícios construídos até 23 de setembro de 1992 ou licenciados segundo a legislação edilícia vigente, dentro de um perímetro de 6,4 km² na região central.

Entre os incentivos propostos estão: isenção de IPTU, redução da alíquota de ISS, isenção de ITBI e taxas municipais.

(SECOM - Prefeitura da Cidade de São Paulo. Entenda os incentivos e programas da Prefeitura de São Paulo para atrair mais moradia para a região central. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/entenda-os-incentivos-e-programas-da-prefeitura-de-s%C3%A3o-paulo-para-atrair-mais-moradia-para-a-regi%C3%A3o-central>. Acessado em: 11 de junho de 2025).

Porém, os empreendimentos que surgiram em áreas centrais do município têm preços muito altos, o que os tornam inviáveis para interessados nas faixas de renda prevista na legislação, tendo atraído

diversos investidores, que compraram imóveis para fins de disponibilizar no mercado da locação por temporada de curta duração e não para o fim para o qual a lei foi concebida, em descompasso com o objetivo da lei municipal.

O descumprimento da legislação paulista ensejou, inclusive, a instauração de inquérito administrativo pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, o ajuizamento de Ação Civil Pública e a aplicação de multa contra as construtoras em R\$ 31 milhões por fraude em benefício de isenção de impostos para habitações sociais, conforme anunciado pela Redação TV Globo e g1 SP.

Além do descumprimento do objetivo da lei, foi registrada uma violação ao dever de informação ao consumidor, pois o objeto das referidas habitações seria o incremento de moradias na cidade de São Paulo e não a especulação imobiliária para fins de exploração da atividade locatícia por curta duração. A utilização dos imóveis para fins alheios à política habitacional distorce a finalidade pública do programa, compromete a transparência que deve orientar a relação entre administração e administrados e induz terceiros a erro quanto à natureza jurídica e social dessas unidades. Tal conduta, portanto, além de afrontar a lógica da política de habitação, subverte princípios como boa-fé, função social da propriedade e proteção do consumidor, cuja observância se mostra indispensável para a legitimidade e eficácia das medidas públicas voltadas à redução do déficit habitacional.

O incremento das moradias na cidade de São Paulo, via subsídio, vem acompanhada da proibição em destinar as unidades construídas para

locação por temporada, sendo permitido apenas ao investidor a locação social por dez anos, aluguel condicionado ao preenchimento do requisito de renda devidamente comprovada, sob pena de incorrer em multa a ser aplicada pelo poder público. Conforme noticiado por Freitas (2025), jornalista do site ‘O Globo’, onze empreiteiras já foram notificadas por fraudes na venda de habitação de interesse social em São Paulo.

As restrições incidentes sobre a propriedade também ocorrem no âmbito federal, na medida em que os imóveis adquiridos com recursos do MCMV são destinados para posse e uso do imóvel objeto do benefício pela própria família, não podendo ser alienadas ou colocadas à disposição de terceiros sem o preenchimento dos requisitos próprios, sob pena de perdimento do bem, como visto anteriormente, de modo que os imóveis adquiridos com recursos do MCMV não podem ser destinados para locação por temporada de curto estadia.

Vê-se, assim, a existência de um incremento de moradias via incentivos fiscais, com expressa vedação à locação por temporada no âmbito federal e municipal. Há um incremento de moradias, mas desacompanhada de efetiva regulação da atividade econômica e, mais uma vez, o caminho da proibição é adotado como mecanismo de proteção do direito de moradia, inexistindo do poder público uma efetiva intenção de regulamentar a atividade, fonte de renda de várias famílias e responsável por diversos investimentos no setor da construção civil.

A inclinação à proibição da locação por temporada se repete também nas microssociedades condominiais. A Justiça de Pernambuco, mantendo a decisão adotada por um condomínio, restringiu o uso do

AIRBNB em um condomínio edilício e a tendência é que outros condomínios passem a restringir cada vez mais as locações de curta temporada, seguindo um movimento global, como asseverou o advogado Amadeu Mendonça em entrevista ao Diário de Pernambuco conduzida pela jornalista LUCENA, Thatiany, em setembro de 2025:

Uma tendência global por restrições no modelo de locação de imóveis de curta temporada, como é o caso da plataforma Airbnb, já está em vigor em Pernambuco. O Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE) determinou recentemente posição contrária ao uso de imóveis residenciais para hospedagens de curta duração, caso a decisão seja definida pelos moradores do condomínio, com multa de R\$ 5 mil a R\$ 50 mil em casos de infração. Fatores como o conflito de interesses entre moradores, investidores e setor de hotelaria são o reflexo da busca pelo ponto de equilíbrio no uso da plataforma.

(...)

O advogado aponta ainda que essa tendência já existe em alguns países da Europa, como Portugal e em algumas regiões dos Estados Unidos. Inclusive, no Brasil inteiro esse movimento já vem acontecendo. “Embora tenha sido recente, essa decisão do TJPE não é inovadora, ela segue a mesma linha que tá no STJ e vem consolidando, no sentido de definir que a convenção do condomínio seja responsável por aprovar ou não essa prática”.

Restrições ao Airbnb devem aumentar

Para Mendonça, a tendência é que os condomínios passem a restringir cada vez mais as locações de curta temporada, seguindo um movimento global. “Temos observado que em outros países o caminho tem sido pela restrição do Airbnb, seja pela questão da segurança aos moradores, ou também pelo aumento na especulação imobiliária”.

Segundo ele, em algumas regiões de Portugal e da Espanha, especialmente nas capitais, estão faltando imóveis para habitação dos moradores locais. Com isso, as pessoas não conseguem encontrar imóveis para alugar ou morar a um preço justo, comparado ao que era praticado há alguns anos, gerando uma crise habitacional.

“Isso acontece porque houve um grande ingresso de capital de investidores que compraram esses imóveis, não para morar, mas com o objetivo de fazer essa modalidade de locação. Isso fez com que aumentasse o valor dos imóveis e tornando o valor inviável para a população local”, explica o especialista.

Apesar de ser uma tendência alarmante, ele ressalta que essa ainda não é a realidade do Brasil, porém, não descarta a possibilidade desse problema chegar ao país no futuro. “O que tem se usado internacionalmente para combater isso é proibir a prática e isso torna desinteressante para o investidor. Isso favorece a normalização dos preços para o aluguel convencional. Aqui no Brasil, a discussão ainda não é nessa seara, mas no sentido de trazer para a convenção de condomínio a possibilidade dos moradores decidirem ou não aderir à restrição”, finaliza.

A decisão do TJPE ocorre em consonância com o Poder Legislativo nacional. Atualmente em tramitação no Senado, o Projeto de Lei 4/2025, propõe uma atualização da Lei nº 10.406/2002, para alteração do Código Civil e trazer maiores restrições para as plataformas de aluguel. Se a nova lei for aprovada, a locação só poderá ocorrer se estiver autorizada na convenção do condomínio no país. Até o momento, o aluguel por temporada no Brasil é regulado pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991)

(LUCENA, Thatiany. Justiça restringe uso do Airbnb em condomínios residenciais em Pernambuco Disponível em: <https://www.diariodepernambuco.com.br/economia/2025/09/11695059-airbnb-e-alvo-de-restricoes-em-decisao-do-tjpe-tendencia-e-global.html>. Acessado em: 8 de setembro de 2025).

Tal como destacado pelo Advogado Amadeu Mendonça a decisão do TJPE ocorre em consonância com o Poder Legislativo Nacional, que atualmente discute no Senado Federal o Projeto de Lei 4/2025. O projeto de lei é uma proposição de atualização da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) (Brasil, 2002), com vias a promover uma atualização da legislação para o ambiente digital e promover maior segurança para os negócios, com regras mais claras para empresas e contratos, incentivando investimentos

e o crescimento econômico.

No âmbito da locação, as possíveis consequências da proposta incluem a inserção no Código Civil do artigo 1.336, § 1º (Brasil, 2025), com a previsão textual de que a locação só poderá ocorrer se estiver expressamente autorizada na convenção do condomínio ou por deliberação assemblear, nos seguintes termos:

Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta.

(BRASIL, Senado Federal. Projeto de Lei nº 4/2025. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1753306167162&disposition=inline>. Acessado em: 13 de setembro de 2025)

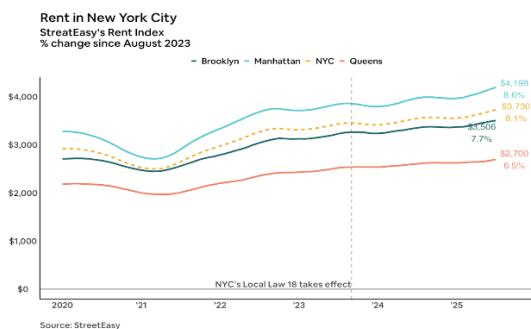
O Projeto de Lei nº 4/2025 (Brasil, 2025), em trâmite no Senado Federal, na questão temática da locação por temporada e seus reflexos no direito de moradia, incumbiu às Convenções de Condomínio a regulação da permissão ou proibição, a qual deveria ser manifestada de forma expressa, exigindo um quórum qualificado para sua alteração, fato que poderá ensejar uma diminuição da atividade de locação por temporada em diversos pontos do país e, por consequência, um aumento do estoque de imóveis destinados para locação tradicional, como também uma diminuição dos preços dos aluguéis.

O cenário desenhado de diminuição do valor dos aluguéis via proibição/restrição das locações por temporada pela atuação do legislador não encontra precedentes positivos. É que, como pontuado anteriormente,

a regulação com viés proibitório em Nova York/EUA, por meio da Lei Local 18, não resultou em dados favoráveis à comunidade novaiorquina e, mesmo após a proibição/regulação restritiva da locação por temporada naquela cidade, os aluguéis não reduziram de preço, ao contrário, dispararam, registrando um aumento médio de 8,1% desde 2023, de acordo com o Índice de Aluguéis da StreetEasy (AIRBNB. September 3, 2025. Two years later, momentum grows to reform NYC’s short-term rental rules. Disponível em: <https://news.airbnb.com/two-years-later-momentum-grows-to-reform-nycs-short-term-rental-rules/>. Acessado em: 16 de setembro de 2025):

No gráfico 4, apresenta-se a evolução do preço dos aluguéis em Nova York, onde restou evidenciada a ineficácia da Lei Local 18. Após a implementação da Lei, não houve uma redução de preços dos aluguéis. Ao contrário, mesmo com a imposição de diversas restrições à locação por temporada, o cenário de aumento dos preços se manteve ao longo dos anos, como pode-se observar no Gráfico 3.

Gráfico 04 – Evolução do preço dos aluguéis em Nova York.



Fonte: <https://news.airbnb.com/two-years-later-momentum-grows-to-reform-nycs-short-term-rental-rules/>

Em Berlim, as regras proibitivas também foram inexitasas. Após a edição de uma lei proibindo a atividade, em 2016, não houve uma diminuição dos preços dos aluguéis, bem como não houve um aumento de estoque de imóveis para moradia, sendo asseverado na mídia que o modelo da proibição da locação por temporada é um modelo a não ser seguido, devido ao seu insucesso (‘Exemplos que deram errado’), o que levou a uma posterior revisão da lei em 2018, apenas para regradar a atividade e não mais proibir. Veja-se figura ilustrativa do fracasso (esperado) do controle de aluguéis em Berlim:

FIGURA 8 - O fracasso (esperado) do controle de aluguéis em Berlim



Fonte: <https://novo.org.br/explica/o-fracasso-esperado-do-controle-de-alugueis-em-berlim/>

Pela via reflexa, da mesma forma que ocorreu em Nova York, a alteração textual poderá ensejar, como antecipado, uma diminuição da atividade da locação por temporada, bem como uma diminuição de investimentos no setor imobiliário. No Brasil, vê-se que a opção adotada

para regulação temática foi a delegação regulamentar para as microssociedades condominiais, sem que houvesse uma pacificação social existente no conflito entre o direito de propriedade e o direito de moradia. O Congresso Nacional, pela via adotada, evitou adentrar nas minúcias da problemática.

Não bastasse tudo isso, o aumento da regulação do setor imobiliário com reflexos no direito de moradia também atinge a seara tributária. Com a entrada em vigor da Lei Complementar nº 214/2025 (Brasil, 2025), que regulamenta a Reforma Tributária, a locação de imóveis tradicional e por temporada deixará de ser tributada apenas pelo Imposto de Renda da Pessoa Física (IRPF) e estará sujeita também ao Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), de competência dos Estados e Municípios, e à Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), de competência da União.

Para fins de incidência da tributação adicional há a necessidade de cumulação de dois requisitos, receita total superior a 240 mil reais e mais de 3 imóveis distintos, conforme dispõe o artigo 251 da Lei Complementar nº 214/2025, lei que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS), criou o Comitê Gestor do IBS e alterou a legislação tributária. Veja-se o referido dispositivo:

Art. 251. As operações com bens imóveis realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.

§ 1º As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:

I - locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, desde que, no ano-calendário anterior:

a) a receita total com essas operações exceda R\$ 240.000 (duzentos e quarenta mil reais); e

b) tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;

A nova legislação tributária também equiparou a locação por temporada de até 90 dias ao setor hoteleiro, incrementando significativamente os custos dessa atividade, conforme prevê o artigo 253 da Lei. Com essa equiparação, imóveis disponibilizados para estadias curtas passam a se submeter a exigências fiscais antes restritas a empreendimentos de hospedagem, como a obrigatoriedade de recolhimento de tributos específicos, o cumprimento de obrigações acessórias mais rigorosas e a incidência de alíquotas diferenciadas. Tal mudança tem efeito direto sobre a operação de locadores e plataformas digitais, que veem aumentar tanto a carga tributária quanto os requisitos administrativos necessários para manter a oferta ativa. Ao mesmo tempo, busca-se promover maior isonomia e controle no mercado, reduzindo distorções entre o setor hoteleiro tradicional e as novas modalidades de hospedagem mediadas por aplicativos, além de fomentar maior transparência na circulação de recursos oriundos das locações de curta duração. Veja-se o referido dispositivo legal:

Art. 253. A locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel residencial por contribuinte sujeito ao regime regular do IBS e da CBS, com período não superior a 90 (noventa) dias ininterruptos, serão tributados de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos serviços de hotelaria, previstas na Seção II do Capítulo VII do Título V deste Livro.

Com a equiparação da locação por temporada aos serviços de hotelaria, antevê-se um aumento significativo da carga tributária suportada

pelas pessoas físicas que atuam como anfitriãs. Esse novo enquadramento fiscal tende a elevar seus custos operacionais, especialmente em razão da incidência de tributos típicos do setor hoteleiro. Como consequência, o encarecimento das diárias oferecidas nessas plataformas já se apresenta como efeito previsível, na medida em que os anfitriões tendem a repassar tais encargos ao valor final cobrado dos hóspedes. Trata-se, portanto, de um impacto que pode alterar a dinâmica econômica da atividade, influenciando a competitividade do segmento, o comportamento dos consumidores e a própria atratividade da locação por temporada nas grandes cidades:

[...] vislumbra-se, novamente, um incremento na carga tributária da pessoa física compreendida como contribuinte do IBS/CBS para locações de curta temporada, bem como das pessoas jurídicas que efetuavam a locação de imóveis, visto que passarão tais contribuintes a pagar, impostos superiores aos atualmente praticados, em decorrência da incidência do IBS/CBS decorrente da equiparação de sua atividade às do ramo hoteleiro.

Percebe-se, claramente, que o legislador manteve sua linha, equiparando essas locações curtíssimas às regras da hotelaria, as tributando de maneira bem mais rígida, penalizando o empresário, empreendedor e investidor que, naturalmente, a repassará ao consumidor final.

(PRIME, Lex. A reforma tributária e as locações de curtíssima temporada. Disponível em: <https://lexprime.com.br/a-reforma-tributaria-e-as-locacoes-de-curtissima-temporada/> Acessado em: 13 de setembro de 2025).

Por outro lado, em que pese o cenário de repasse de custos ao consumidor final, seja ele por temporada, seja ele do aluguel tradicional, vislumbra-se um cenário de desestímulo à especulação imobiliária, na medida em que se prevê uma redução de investimentos no setor. Como

assevera PEIXOTO (2024) ao retratar as mudanças nos impostos sobre aluguel após a reforma tributária:

A aprovação da reforma tributária poderá gerar reflexos significativos no mercado de locação de imóveis. Enquanto pequenos proprietários devem continuar isentos, grandes investidores imobiliários podem repensar estratégias para se adequar às novas exigências tributárias.

O setor também poderá enfrentar ajustes nos preços dos aluguéis, à medida que locadores busquem compensar o aumento dos custos tributários. No longo prazo, isso pode influenciar tanto a oferta quanto a demanda de imóveis alugados no Brasil.

As mudanças propostas pela reforma tributária também têm gerado intenso debate público e político. Enquanto apoiadores defendem que a nova estrutura traz maior progressividade e equidade ao sistema tributário, críticos alertam para possíveis impactos negativos no mercado imobiliário, como o aumento dos preços dos aluguéis e a redução de investimentos no setor.

Essa polarização evidencia a complexidade da reforma e a importância de monitorar seus efeitos no médio e longo prazo, tanto para a economia quanto para a sociedade.

(PEIXOTO, Juliana. Reforma Tributária: O que muda nos impostos sobre aluguel? Disponível em: https://seucreditodigital.com.br/reforma-tributaria-imoveis-alugados/#Impactos_no_Mercado_Imobiliario. Acessado em: 13 de setembro de 2025).

A tributação da locação e a equiparação da locação por temporada ao setor de hotelaria, embora impactem no custo final do consumidor e do locatário, poderá ensejar uma redução da exploração da atividade e, por consequência, da especulação imobiliária, o que, por via reflexa, poderá favorecer o direito à moradia com o aumento de estoque de imóveis apenas para moradia. Os imóveis podem se tornar não mais um objeto de investimento para ganho de capital, mas, sim, um instrumento de garantia

da dignidade da pessoa humana via exercício do direito de moradia.

Há diversos instrumentos legislativos tentando regular o tema da locação por temporada de curta duração, mas as leis até então editada não estão adequadas a toda problemática envolvida, pois não se discute o acesso à moradia e a gentrificação, demonstrando uma incompletude dos diplomas legais, como bem concluiu LEONELLI e DINATALE (2021) no artigo **‘Como as cidades brasileiras estão lidando com o AIRBNB? Colocando a regulação em perspectiva’**:

[...] o debate da regulação do Airbnb no Brasil tem apontado para três direções: enquadrar o aluguel via plataforma nos moldes da locação de temporada já prevista em lei desde 1991; minimizar os impactos de vizinhança e equalizar os conflitos condominiais com a liberdade de uso da propriedade privada; e diferenciar o uso residencial do uso comercial através de cadastro junto ao Ministério do Turismo e arrecadação de taxas. Por um lado, o cenário brasileiro difere do debate identificado nas legislações já aplicadas no exterior na medida em que não discute o impacto ao acesso à moradia e gentrificação, não propõe formas de controlar e limitar o avanço das plataformas e não indica mecanismos de fiscalização desses agentes. Apesar de que as operações do Airbnb podem tecnicamente ser enquadradas como locação de temporada, pelos impactos descritos até aqui, nota-se que a dimensão desse fenômeno requer outros modos de regulação além dos já existentes. Diferencia-se também do debate em curso na literatura científica ao não vislumbrar o requerimento e uso dos dados das plataformas digitais para implementação da legislação.

(...)

Ao expor os possíveis conflitos entre o mercado Airbnb e os mercados de aluguéis, atentamos que essas legislações podem não estar atentas ao território regulado em todos os seus aspectos, principalmente aos conflitos com os mercados de aluguéis e os processos gentrificadores. Importante salientar que nesses dois impactos, o público impactado é difuso, não diretamente identificado como um “agente” na tabela de grupos de interesse na dinâmica de Airbnb. Neste contexto, entendemos que é papel do Estado compreender o

Airbnb como um mercado e atuar na sua regulação como forma de garantir concorrência justa com o setor de hospedagem pré-existente, mas primordialmente para mitigar alterações no tecido urbano e social e assegurar que não haja escassez de oferta à habitação permanente, evitar os processos gentrificadores e garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade. Cabe ao Estado regular os usos e práticas de serviços com objetivo de defender o interesse público e evitar os impactos difusos, mas que incidem concretamente na vida dos moradores da cidade, como são os decorrentes da presença do Airbnb. (Ob. Cit. Pág. 509)

O Poder Público nas diversas esferas está atuando para tentar regular a atividade de locação por temporada e mitigar os efeitos negativos da atividade, seja por meio de políticas habitacionais, seja por meio de tributação da atividade, tendo, ainda, delegado aos condomínios a atribuição de permitir ou não a atividade via projeto de reformulação do Código Civil, não se observando, por outro lado, uma intenção de condensar o regramento da atividade por meio de um marco regulatório único que regule os usos e práticas de serviços com objetivo de defender o interesse público e evitar os impactos difusos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

À luz das evidências reunidas no decorrer desta pesquisa, observa-se que, embora determinadas políticas públicas voltadas à promoção do direito à moradia tenham apresentado avanços pontuais, sua eficácia ainda se mostra insuficiente para alterar de maneira substancial o quadro persistente do déficit habitacional, seja no Brasil, seja no mundo, como restou evidenciado nos grandes destinos turísticos internacionais, a exemplo de Lisboa, Barcelona, Nova Iorque e em cidades italianas. A problemática é complexa e demandada um estudo intersetorial.

A análise dos dados coletados revela que tal déficit não pode ser compreendido como resultado de um único fator isolado, mas passa pela expansão das locações de curta duração via plataformas digitais, que facilitaram o acesso da oferta de imóveis para esse tipo de locação, em detrimento da locação tradicional, com reflexos inclusive na precificação.

Restou observado, ainda, nas leis, decretos e normativas que orientam o processo de locação por temporada, uma indefinição da natureza contratual dessa espécie de atividade no cenário jurídico e legislativo brasileiro. E, embora ainda haja uma indefinição conceitual dessa modalidade de locação, essa atividade comercial pressiona estoques de imóveis destinados à residência em áreas turísticas e centrais das cidades, deslocando a oferta do mercado de aluguel tradicional e, ainda, encarece o valor locatício, transformando o uso residencial dos imóveis em um uso turístico, agravando o problema.

Restou constatada a intercorrelação entre o exercício do direito de

locação por temporada e o seu impacto no direito de moradia, no âmbito nacional, bem como no âmbito internacional das grandes cidades, especialmente as cidades turísticas da Europa. Para além disso, essa pressão promovida no setor imobiliário acentua a desigualdade socioeconômica, pois, com o aumento dos preços, termina por limitar a capacidade de acesso de grande parcela da população ao mercado formal de habitação; contribui para o crescimento desordenado dos centros urbanos, na medida em que afasta a população local das áreas com melhor estrutura urbanísticas conduzindo-as às zonas periféricas, comprometendo a qualidade de vida; eleva artificialmente o valor dos imóveis e restringe ainda mais as possibilidades de aquisição de um imóvel, fatos constatados no Brasil e em diversas cidades do mundo.

Não há dúvidas, portanto, de que a locação por temporada de curta duração, embora seja uma atividade lícita, impacta no direito social à moradia e no direito de habitação, bem como na função social para qual foi concebida, pois a atividade altera o equilíbrio entre o uso residencial e o uso mercantil dos imóveis, com elevação de custos registrados em diversas cidades do mundo, o que é agravado pela fragilidade das políticas públicas habitacionais, muitas vezes concebidas para garantia apenas da propriedade sem os direitos conexos e, ainda, sem mecanismos eficazes de execução e monitoramento da atividade econômica da locação de curta duração – desvio de finalidade.

A locação por temporada impacta, assim, acessibilidade econômica de imóveis (aluguel/compra), na medida em que promove a redução da oferta de imóveis para os residentes e promove um aumento de

preços em áreas de alta demanda turística; além disso há uma intensificação da rotatividade de vizinhança, gerando conflitos sociais e jurídicos entre os residentes, turistas e anfitriões, cenário já registrado em diversas cidades do mundo (Barcelona, Lisboa, Paris, Berlim) e no Brasil, este último com demandas judiciais em curso e decisões já proferidas na Corte Federal e em Tribunais locais.

Dessa forma, o conflito entre o direito de moradia e a exploração da locação por temporada, bem como o reflexo imediato do déficit habitacional por ela provocado, configura-se como um fenômeno estrutural, cuja superação demanda não apenas a expansão do número de moradias, mas, também, uma abordagem integrada, capaz de enfrentar os fatores socioeconômicos, urbanos e institucionais que o sustentam, o que poderá ser alcançado por meio de um marco regulatório, no qual sejam definidos expressamente os conceitos jurídicos da atividade e os regramentos legislativos a ela aplicado.

Importante registrar o insucesso das tentativas de restrição e proibição da atividade nas cidades de Nova York e Berlim, especialmente nesta última, pois, em 2016, foi editada lei que proibia a exploração da atividade e, diante da ineficácia, apenas 2 anos depois de editada, foi ela revogada, demonstrando o equívoco do legislador em adotar o viés da proibição da exploração da atividade de locação de curta duração. Diga-se, ainda, em ambas as cidades, com a edição de leis de restrição, não houve uma redução esperada do valor dos aluguéis, configurando o insucesso das medidas de restrição.

À luz das evidências reunidas no decorrer desta pesquisa,

observou-se que, embora determinadas políticas públicas voltadas à promoção do direito à moradia tenham apresentado avanços pontuais, sua eficácia ainda se mostra insuficiente para alterar de maneira substancial o quadro persistente do déficit habitacional provocado pela locação por temporada, seja no Brasil, seja no mundo, com reflexos sociais, econômicos e jurídicos-regulatório.

Não restam dúvidas que, no aspecto social, a locação por temporada promove uma verdadeira gentrificação turística, na medida em que expulsa indiretamente os moradores locais para áreas periféricas das cidades, além de registrar conflitos condominiais nas áreas em que a atividade é explorada, havendo, inclusive, a necessidade de uma intervenção jurídica ativa do Judiciário para fins de pacificação social.

No aspecto econômico, como já anunciado, há o encarecimento do estoque de imóveis colocados à venda e nos aluguéis tradicionais, além de capturar renda do setor hoteleiro. E no aspecto jurídico-regulatório, embora seja uma atividade lícita, não há uma clara definição conceitual dessa espécie de contrato, nem qual legislação deve ser aplicada, havendo, no Brasil, posicionamentos que a enquadram como uma locação típica e outros que a enquadram como um contrato atípico de hospedagem sem normativa específica.

A indefinição conceitual e a ausência de legislação específica provocam um tensionamento entre a liberdade de contratar e a função social da propriedade, na medida em que impõe que as coletividades condominiais regulem sobre a temática, ocasionando conflitos sociais e jurídicos. O direito de dispor do bem finda sendo regulado por

microsistemas internos, ocasionando uma insegurança jurídica e até uma injustiça casuística, pois a autorização para exploração da atividade fica condicionada ao entendimento de microssociedades, sem que seja enfrentado o âmago dessa espécie de locação.

O STJ, o TJPE e o TJSP, embora reconheçam a licitude da atividade, amoldam a contratação a um ‘contrato atípico de hospedagem’ e afastam a aplicação da locação por temporada prevista na Lei nº 8.245/91 e tem equilibrado o direito de propriedade com o interesse coletivo condominial, admitindo a restrição por meio da convenção de condomínio, em respeito à função social da propriedade e aos anseios de segurança e sossego, admitindo, por outro lado, a liberdade de contratar quando não haja previsão de proibição expressa. A jurisprudência, portanto, resta por evidenciar a ausência de uma legislação específica.

A análise dos dados coletados revela que os reflexos da locação por temporada no direito de moradia não podem ser compreendidos como resultado de apenas um fator isolado, mas, sim, como consequência de um conjunto de fatores interligados, que, sistemicamente, terminam por gerar a colisão de direitos constitucionais de moradia, propriedade, função social dessa propriedade, além de outros direitos fundamentais.

A desigualdade socioeconômica, o crescimento urbano acelerado e desordenado, a especulação imobiliária, a escassez de imóveis, a ausência de investimentos públicos, a fragilidade das políticas habitacionais, somada à ausência de um marco regulatório da atividade de locação por temporada por curto espaço de tempo são alguns dos fatores que, interligados, contribuem para a ineficácia do direito de moradia.

Para fins de apresentar uma resposta à sociedade para o problema, faz-se necessária a regulação efetiva pelo Poder Público, sobretudo uma regulação federal que consagre a definição jurídica da atividade e sua licitude, bem como que compatibilize os usos residenciais e turísticos das propriedades, além de evitar casuísmos jurídicos.

É preciso, ainda, normas claras que mitiguem os extremos proibitórios e leve em consideração uma política nacional de habitação eficaz, com preservação de um estoque habitacional para os residentes da localidade, um mecanismo de controle da especulação imobiliária que facilite o acesso de imóveis para o morador e, também, para o investidor.

Ao longo dos estudos, viu-se que para fins de minimizar os eventuais efeitos negativos existentes, alguns passos regulatórios, ainda que incipientes, estão sendo dados pelo Poder Público brasileiro, como por exemplo, as subvenções dadas pela prefeitura de São Paulo às construtoras, a alteração no sistema tributário e, ainda, a proposta de alteração do Código Civil pelo Senado Federal (Projeto de Lei nº 4/2025), mas são casos pontuais e que não enfrentam a complexa problemática da locação por temporada. Ao contrário, no âmbito federal, o Projeto de Lei nº 4/2025 do Senado Federal delega às microsociedades condominiais o dilema em autorizar, ou não, essa espécie atípica de locação.

Como se viu ao longo dos estudos, o caminho proibitório da locação por temporada tem sido o mais adotado no cenário nacional e internacional como forma de conter os reflexos negativos da atividade, mas os exemplos de insucesso constatados em Nova York e Berlim demonstram o equívoco no caminho a ser seguido. A proibição da

atividade ou a imposição de regras restritivas que inviabilizam a própria exploração demonstrou que os resultados esperados não foram alcançados, tendo havido, inclusive, o efeito reverso do aumento dos preços dos aluguéis naquelas cidades.

A guerra fratricida entre direito de moradia e direito de propriedade deve ser enfrentada com um olhar dinâmico e intersetorial, sendo necessário, para tanto, um marco regulatório. É necessária a edição de uma lei que garanta a livre locação por temporada de curta duração, reconheça a licitude da atividade e estabeleça os parâmetros legais do seu desenvolvimento, com respeito ao direito de moradia e a todos os demais direitos que são inerentes a ele: educação, saúde, acesso a emprego e uma boa qualidade de vida.

Cabe ao Estado regular os usos e práticas de serviços de locação por temporada de curta duração e o marco regulatório é uma medida que se impõe, para fins de minimizar os reflexos negativos da locação por temporada, bem como para assegurar o exercício da livre iniciativa comercial da locação por temporada de curta duração. O marco regulatório deve definir os conceitos, prever especificamente as normas tributárias e reger claramente a exploração da atividade.

Apenas um marco regulatório sistêmico poderá afastar os casuísmos jurídicos atualmente existentes no âmbito da locação por temporada de curta duração, pois a atuação ativa, diante da omissão do legislativo, finda por provocar injustiça. Faz-se mister a garantia constitucional do direito de moradia, mas em consonância com a livre iniciativa, ambos preceitos garantidos pela constituição, o que só será

alcançado com um marco regulatório intersetorial, que alcance todos os direitos envolvidos na locação por temporada de curta duração e no direito de moradia, este último, de forma ampla com todos os demais direitos que lhe são inerentes.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Carlos. **A importância das políticas públicas para a efetividade do direito à moradia.** Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/a-importancia-das-politicas-publicas-para-a-efetividade-do-direito-a-moradia/1179461520>. Acessado em: 11 de junho de 2025.

Anfitriões de Aluguel. Os Anfitriões de Aluguel são uma rede colaborativa de anfitriões profissionais dedicados a proporcionar segurança, tranquilidade e rendimentos espetaculares para proprietários de imóveis que querem oferecer suas casas e apartamentos em plataformas digitais como AIRBNB e Booking. Disponível em: <https://anfitrioesdealuguel.com.br/blog/airbnb-vale-a-pena/>. Acessado em: 21 de agosto de 2025.

AIRBNB. September 3, 2025. **Two years later, momentum grows to reform NYC's short-term rental rules.** Disponível em: <https://news.airbnb.com/two-years-later-momentum-grows-to-reform-nycs-short-term-rental-rules/>. Acessado em: 16 de setembro de 2025

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo.** Lisboa: Edições 70, 2011.

BARROSO, Luiz Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo** / Luís Roberto Barroso. – 10. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022. Pág. 725.

BARRON, Kyle et al. (2021). **“The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb”.** Em: Marketing Science 40.1. issn: 1526548X. doi: 10.1287/mksc.2020.1227.

BOTSMAN, R., Rogers, R. (2011). **O Que É Meu É Seu: Como o Consumo Colaborativo Vai Mudar o Nosso Mundo.** Brasil: Bookman. Disponível em: https://www.google.com.br/books/edition/O_Que_%C3%89_Meu_%C3%89_Seu_Como_o_Consumo_Colab/2If1TWEXriIC?hl=pt-

T&gbpv=1&dq=inauthor:%22Rachel+Botsman%22&printsec=frontcover.

BRASIL, Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. **Lei do Inquilinato**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8245.htm. Acessado em: 20 de agosto de 2025.

BRASIL, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acessado em: 20 de agosto de 2025.

BRASIL, Câmara dos Deputados. **Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025**. Institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. Disponível em: <https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww2.camara.leg.br%2Flegin%2Ffed%2Fleicom%2F2025%2Fleicomplementar21416janeiro2025796905normaatualizadapl.doc&wdOrigin=BROWSELINK>. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

BRASIL, **Constituição Federal de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acessado em: 9 de julho de 2024.

BRASIL, Lei nº 10.406/2002. **Institui o Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406compilada.htm. Acessado em: 3 de setembro de 2025.

BRASIL, Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2022026/2023/Lei/L14620.htm. Acessado em: 20 de agosto de 2025.

BRASIL, Lei nº 17.977/2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acessado em: 11 de junho de 2025.

BRASIL, Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos. **Governo federal garante acesso à moradia digna com o programa Imóvel da Gente**. Disponível em: <https://www.gov.br/gestao/pt-br/assuntos/noticias/2025/julho/governo-federal-garante-acesso-a-moradia-digna-com-o-programa-imovel-da-gente>. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

BRASIL, Ministério das cidades. **Sobre o Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/sobre-o-minha-casa-minha-vida-1>. Acessado em: 2 de setembro de 2025

BRASIL, Senado Federal. **Projeto de Lei nº 4/2025**. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1753306167162&disposition=inline>. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça – STJ. **REsp n. 1.819.075/RS**, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP; **Apelação Cível 1080071-60.2023.8.26.0100**; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2025; Data de Registro: 29/08/2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo – TJSP -; **Apelação Cível 1005786-65.2024.8.26.0002**; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/07/2025; Data de Registro: 31/07/2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP; **Apelação Cível 1109868-18.2022.8.26.0100**; Relator (a): Neto Barbosa Ferreira; Órgão

Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2025; Data de Registro: 30/09/2025.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Pernambuco – TJPE. (Processo: **Agravo de Instrumento: 0000112-47.2024.8.17.9000**. Classe CNJ: Agravo de Instrumento. Assunto CNJ: Locação de Móvel. Relator(a): ELIO BRAZ MENDES. Órgão Julgador: 7ª Câmara Cível Especializada - 3º (7CCE-3º). Data de Julgamento: 12/02/2025)

BRASIL. Tribunal de Justiça de Pernambuco – TJPE. Processo **APELAÇÃO CÍVEL: 0033331-33.2023.8.17.2001**. Classe CNJ: APELAÇÃO CÍVEL. Assunto CNJ: Indenização do Prejuízo. Relator(a): ANDREA EPAMINONDAS TENORIO DE BRITO. Órgão Julgador: Gabinete do Des. Frederico Ricardo de Almeida Neves. Data de Julgamento: 29/05/2024.

BRASILEIRO, Jenucy Espíndula, e LIMA, Renata Reis de. **Enquadramento jurídico da atividade da plataforma do AIRBNB no Brasil**. NOVOS DIREITOS – Revista Acadêmica do Instituto de Ciências Jurídicas v. 4, n. 2, jul./dez. 2017 – ISSN: 2447-1631. Disponível em: <https://revistas.unifan.edu.br/index.php/RevistaICJ/issue/view/36>. Acessado em: 19 de agosto de 2025.

BRUM, Maurício. **AIRBNB não está sozinho: conheça outras empresas de aluguel por temporada**. Revista Viagem e Turismo. 9 de maio de 2025. Disponível em: <https://viagemeturismo.abril.com.br/manual-do-viajante/airbnb-ainda-e-a-unica-opcao-conheca-outras-empresas-de-aluguel-por-temporada/>. Acessado em: 5 de setembro de 2025.

CALASANS, Diogo. **O direito social à moradia versus políticas públicas voltadas à habitação: possibilidade de o poder judiciário aplicar a judicialização da política como forma de concretizar os direitos fundamentais**. Data de publicação: 2015. Revista Direito Mackenzie. Volume 9. Edição 2. Disponível em: https://scholar.google.com/citations?user=t_Vc_nkAAAJ&hl=pt-BR. Acessado em: 12 de outubro de 2025.

CALASANS, Diogo. **O Princípio da função social da propriedade urbana**. Disponível em:

https://ri.ufs.br/jspui/bitstream/riufs/4347/1/DIOGO_CALASANS_MEL_O_ANDRADE.pdf. Acessado em: 21 de setembro de 2025.

CALASANS, Diogo. **Os entraves jurídicos ocasionados pelo direito e pelo estado para a não concretização do direito à moradia**. Data de publicação: 2018/12/18. Fonte: Revista de Direito da Cidade. Volume 10. Edição 4. Disponível em: https://scholar.google.com/citations?user=t_Vc_nkAAAAAJ&hl=pt-BR. Acessado em: 12 de outubro de 2025.

CALASANS, Diogo. **Políticas públicas, mínimo existencial e Poder Judiciário: a questão do direito à moradia**. Data de publicação: 2016/8/13. Publicações: Revista Brasileira de Políticas Públicas. Volume 6. Edição: 1. Páginas: 141-155. Disponível em: https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=pt-BR&user=t_Vc_nkAAAAAJ&citation_for_view=t_Vc_nkAAAAAJ:LkGwnXOMwfcC. Acessado em: 21 de setembro de 2025)

CHALHUB, Melhim Namem. **Função Social da Propriedade**. Revista EMERJ, v. 6, n. 24, 2003. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista24/revista24_305.pdf. Acessado em: 3 de setembro de 2025.

CHAUDHARY, Amit (2021). **“Effects of AIRBNB on the Housing Market: Evidence from London.”** Em: SSRN Electronic Journal. doi: 10.2139/ssrn.3945571.

CISMAN, Henrique. CNN Brasil Money. **Expansão do AIRBNB no Brasil impulsiona mercado, mas acirra competição**. Disponível em: <https://news.griinstitute.org/pt/mercado-imobiliario/expansao-do-airbnb-no-brasil-impulsiona-mercado-mas-acirra-competicao>. Acessado em: 3 de setembro de 2025.

CNN BRASIL. **Lisboa fará referendo que proíbe aluguel de imóveis para turistas**. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/internacional/lisboa-fara-referendo-que-proibe-aluguel-de-imoveis-para-turistas/>. Acessado em: 1º de setembro de 2025.

CONCEIÇÃO, Eduardo Vasconcellos; GANHADEIRO, Rodrigo de Freitas. **A função social da propriedade na era do acesso e a influência da tecnologia nas transformações do mercado.** Disponível em <https://editora.univassouras.edu.br/index.php/RM/article/view/3425/2038>. Acessado em: 13 de outubro de 2025.

CONDONEWS. **As cidades mais rentáveis para investir em locação por temporada.** Disponível em: <https://condo.news/noticias-do-mercado/as-cidades-mais-rentaveis-para-investir-em-locacao-por-temporada/>. Acessado em: 7 de setembro de 2025.

CORREA, Cláudia Franco; DE SETA, Cristina Gomes Campos. **O exercício do direito de propriedade de unidades autônomas em condomínio edilício e a autorização condominial: o caso da plataforma AIRBNB.** Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva | e-ISSN: 2526-0243 | Encontro Virtual | v. 7 | n. 2 | p. 78 – 94 | Jul/Dez. 20. Disponível em: https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/85529073/pdf-libre.pdf?1651749031=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DO_Exercicio_Do_Direito_De_Propriedade_De.pdf&Expires=1760401562&Signature=aopVerEMMXWdeOiRo48rmclZ6q3~dMZFUNIp17Yg3eVae5oFIRoQuietXVdVhtB4LZLMcBKVc6vqjPJSj2UqUyFfexgddhzXYItY8MMwIZ~tx2s20B8iXsFB5h9NbPJ6YETeact9S-qlDjCawhJu8yasU2uiAErpt7jftiz3LwzNIABNLMLlf5sW6mBwtsWAO Oy917bQ7xquYn~ZxR~9OiID~F~bGHY91zaPWh1TPspnsdRWiTwmgWCnKQy4qVNMnv0U~v~NkQlGJIM0JQ8KiKGpXiGioOzfJsO~nZFEq qmcbYdPvtUtAPC4ctSTHtD4OMfNxWC9P-DANtyy6p8Xdw__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA. Acessado em: 13 de outubro de 2025.

COSTA, Nathane. **Lei anti- AIRBNB: governo francês discute projeto para travar crise imobiliária em Paris.** Disponível em: <https://www.eurodicas.com.br/controle-do-airbnb-em-paris/>. Acessado em: 5 de setembro de 2025.

COTELLI, Beatriz. **WTTC prevê que Turismo da Espanha deve alcançar 260 bilhões de euros.** Disponível em: <https://www.panrotas.com.br/mercado/destinos/2025/05/wttc-preve-que->

turismo-da-espanha-deve-alcancar-260-bilhoes-de-euros_218044.html.
Acessado em: 20 de setembro de 2025

DE BARROS, Duda Monteiro. **Rio discute regulamentação de plataformas de aluguel por temporada.** Revista Veja. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/politica/rio-discute-regulamentacao-de-plataformas-de-aluguel-por-temporada/>. Acessado em: 20 de agosto de 2025.

Equipe La via Italia. **Moradores de Veneza, Turim e Milão Reclamam do Aumento dos Aluguéis em Áreas Turísticas.** 24 de junho de 2025. Disponível em: <https://laviaitalia.com.br/artigos/dicas/vida-na-italia/alugueis-altos-venezia-turim-milao-2025/>. Acessado em: 1º de setembro de 2025.

FERNANDES, Letícia Alves; GAIO, Daniel. **Direito de preempção na França e a implementação de moradias sociais.** Rev. Faculdade de Direito | ISSN: 0101-7187 DOI: 10.5216/rfd.v44.59963. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revfd/article/view/59963>. Acessado em: 22 de agosto de 2025.

FLORIAN, Maria Cristina. **Nova York aprova lei restritiva a AIRBNBs e aluguéis de curta duração.** Arch Daily, publicado em 18 de Setembro de 2023. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1006685/nova-york-aprova-lei-restritiva-a-airbnbs-e-alugueis-de-curta-duracao>. Acessado em: 16 de setembro de 2025.

FREIRE, Quintino Gomes. **Audiência pública discute impacto e regras para Airbnb no Rio.** Diário do Rio. Rio de Janeiro, 2025. Disponível em: <https://diariodorio.com/audiencia-publica-discute-impacto-e-regras-para-airbnb-no-rio/>. Acessado em: 20 de agosto de 2025.

FREITAS, Hyndara. **Onze empreiteiras já foram notificadas por fraudes na venda de habitação de interesse social em São Paulo.** O Globo. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/sao-paulo/noticia/2025/02/18/onze-empresiteiras-ja-foram-notificadas-por-fraudes-na-venda-de-habitacao-de-interesse-social-em-sao-paulo.ghtml>. Acessado em: 5 de setembro de 2025.

FUENTES, Otras. **Airbnb enfrenta su mayor golpe en España: el Gobierno ordena la interrupción de más de 65,000 anuncios ilegales.** 20 mayo, 2025. <https://alcazardesanjuan.com/airbnb-enfrenta-su-mayor-golpe-en-espana-el-gobierno-ordena-la-interrupcion-de-mas-de-65000-anuncios-ilegales/>. Acessado em: 5 de setembro de 2025

Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019** / Fundação João Pinheiro. – Belo Horizonte: FJP, 2021. Página 147. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf. Acessado em: 02 de setembro de 2025

Garcia-Lopez, Miquel Angel et al. (2020). **“Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona”**. Em: Journal of Urban Economics 119. issn: 00941190. doi: 10.1016/j.jue.2020. 103278

GAVET, Sebastián Fernandez. **Receita Federal aperta o cerco: o que muda para quem aluga imóveis de curta duração.** Disponível em: <https://www.gizmodo.com.br/receita-federal-aperta-o-cerco-o-que-muda-para-quem-aluga-imoveis-de-curta-duracao-12668>. Acessado em: 21 de agosto de 2025.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Ricardo M. S.. **AIRBNB e o turismo de Campos do Jordão: por que precisamos de diálogo, não ataques!** Guia Campos do Jordão. Disponível em: <https://www.guiacampos.com/airbnb-e-o-turismo-de-campos-do-jordao-por-que-precisamos-de-dialogo-nao-ataques-por-ricardo-m-s-goncalves/>. Acessado em: 7 de setembro de 2025.

GUSHIKEN, Igor Yasuo. **O impacto do AIRBNB nos preços dos aluguéis residenciais na cidade do Rio de Janeiro.** São Paulo, 2023. Página 33. Disponível em: <https://repositorio.fgv.br/server/api/core/bitstreams/13750fe3-7621-4e1f-83ca-86dfac25c470/content>. Acessado em: 7 de fevereiro de 2025.

Horn, Keren e Mark Merante (2017). **“Is home sharing driving up rents? Evidence from AIRBNB in Boston”**. Em: Journal of Housing Economics 38. issn: 10960791. doi: 10.1016/j.jhe.2017.08.002

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEONELLI, Gisela e DINATALE, Rafael. **Como as cidades brasileiras estão lidando com o AIRBNB? Colocando a regulação em perspectiva**. Revista de Direito da Cidade, vol. 13, nº 1. ISSN 2317-7721. pp.486-514. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/45740/37321>. Acessado em: 12 de outubro de 2025.

LUCENA, Thatiany. **Justiça restringe uso do AIRBNB em condomínios residenciais em Pernambuco**. Disponível em: <https://www.diariodepernambuco.com.br/economia/2025/09/11695059-airbnb-e-alvo-de-restricoes-em-decisao-do-tjpe-tendencia-e-global.html>. Acessado em: 8 de setembro de 2025.

MATOSO, Vanessa de Azevedo. **Direito à moradia e economia do compartilhamento: uma análise do fenômeno jurídico-social do aluguel por temporada na sociedade pós-moderna** / Vanessa de Azevedo Matoso. - 2020. 118f.: il..

MENEZES, Rafael Lessa V. de Sá. **Crítica do direito à Moradia e das Políticas Habitacionais**. Livraria e Editora Lumen Juris Ltda. Rio de Janeiro, 2017. **Página 168**.

MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de Direito Constitucional** / Gilmar Ferreira Mendes, Paulo Gustavo Gonet Branco. – 18. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2023. (Série IDP – Linha Doutrina). Pág. 368/369.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde**. 8. ed. São Paulo: Hucitec, 2001.

MOTA, PH. **Em 2023, Nova York fechou torneira do AIRBNB para proteger lares: dois anos depois, só os hotéis estão felizes**. Disponível em: <https://www.xataka.com.br/diversos/em-2023-nova-york-fechou>

torneira-do-airbnb-para-proteger-lares-dois-anos-depois-os-hoteis-estao-felizes?utm_source=whatsapp&utm_medium=social&utm_campaign=bo-toneramobile. Acessado em: 16 de setembro de 2025.

NOSSA UOL. **De NY a Berlim: as cidades que já restringiram ou baniram o Airbnb.** Disponível em <https://www.uol.com.br/nossa/noticias/redacao/2024/07/30/da-espanha-a-italia-veja-cidades-que-ja-restringiram-ou-baniram-o-airbnb.htm>. Acessado em: 12 de outubro de 2025.

O'SULLIVAN, Feargus. **Berlin Just Canceled Its AIRBNB Ban.** March 23, 2018. Disponível em: https://www.bloomberg.com/news/articles/2018-03-23/berlin-s-airbnb-ban-is-over-but-the-new-rules-are-serious?utm_medium=website&utm_source=archdaily.com.br. Acessado em: 16 de setembro de 2025.

PEIXOTO, Juliana. Reforma Tributária: **O que muda nos impostos sobre aluguel?** Disponível em: https://seucreditodigital.com.br/reforma-tributaria-imoveis-alugados/#Impactos_no_Mercado_Imobiliario. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

PRIME, Lex. **A reforma tributária e as locações de curtíssima temporada.** Disponível em: <https://lexprime.com.br/a-reforma-tributaria-e-as-locacoes-de-curtissima-temporada/> Acessado em: 13 de setembro de 2025.

Por BBC NEWS. **Os moradores de Barcelona que protestam contra excesso de turistas: 'Seu Airbnb era minha casa'.** Disponível em: <https://g1.globo.com/turismo-e-viagem/noticia/2025/06/18/os-moradores-de-barcelona-que-protestam-contr-excesso-de-turistas-seu-airbnb-era-minha-casa.ghtml>. Acessado em: 13 de setembro de 2025.

Por g1. **Moradores protestam com pistolas de água contra turistas em Barcelona.** Disponível em: <https://g1.globo.com/turismo-e-viagem/noticia/2024/07/08/moradores-protestam-contr-turistas-em-barcelona.ghtml>. Acessado em: 4 de setembro de 2025.

Por Redação TV Globo e g1 SP — São Paulo. 30/01/2025 09h24. **Gestão Nunes multa construtoras em R\$ 31 milhões por fraude em benefício de isenção de impostos para habitações sociais em SP.** Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2025/01/30/gestao-nunes-multa-construtoras-em-r-31-milhoes-por-fraude-em-beneficio-de-isencao-de-impostos-para-habitacoes-sociais-em-sp.ghtml>. Acessado em: 30 de janeiro de 2025.

Por Reuters. **Barcelona vai proibir aluguel de apartamentos por temporada até 2028; entenda por quê.** 22/06/2024 15h37. Disponível em: <https://g1.globo.com/turismo-e-viagem/noticia/2024/06/22/barcelona-planeja-proibir-aluguel-de-apartamentos-por-temporada-ate-2028.ghtml>. Acessado em: 4 de setembro de 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Acesso em: 05 set. 2025.

SANTOS, Antônio Raimundo dos. **Metodologia científica: a construção do conhecimento.** Rio de Janeiro: DP&A, 2000.

SANTOS, Andress Amadeus Pinheiro; UCHÔA, Eduardo Brito e JÚNIOR, Valdir Alves de Vasconcelos. **Regulação da Plataforma AIRBNB nas cidades brasileiras.** Revista Brasileira de Filosofia do Direito | e-ISSN: 2526-012X | XXXI Congresso Nacional de Brasília | v. 10 | n. 2 | p. 141 – 153 | Jan/Jul. 2025. Disponível em: <https://indexlaw.org/index.php/filosofiadireito/article/view/10865/7410>. Acessado em: 13 de outubro de 2025.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988.** 4ª ed. rev. e atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme e MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional.** – 11. ed. – São Paulo: SaraivaJur, 2022.

SCHREIBER, Anderson. **Parecer Doutrinário**. Página 8. Disponível em: <https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2023/12/Parecer-Airbnb-Schreiber-1.pdf>. Acessado em: 20 de agosto de 2025.

SECOM - Prefeitura da Cidade de São Paulo. **Entenda os incentivos e programas da Prefeitura de São Paulo para atrair mais moradia para a região central**. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/entenda-os-incentivos-e-programas-da-prefeitura-de-s%C3%A3o-paulo-para-atrair-mais-moradia-para-a-regi%C3%A3o-central>. Acessado em: 11 de junho de 2025.

SECOM - Prefeitura da Cidade de São Paulo. **Prefeitura aumenta rigor para controle na destinação de moradias populares a famílias de baixa renda**. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/prefeitura-aumenta-rigor-para-controle-na-destina%C3%A7%C3%A3o-de-moradias-populares-a-fam%C3%ADlias-de-baixa-renda>. Acessado em: 20 de junho de 2025.

SERRANO, Pablo Jimenez. **O direito do consumidor no mercado imobiliário: aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor aos Contratos Imobiliários**. Rio de Janeiro: Jurismestre, 2018.

SILVA, Anderson. **Justiça de Pernambuco confirma que condomínio pode vetar locação por curta temporada**. 12/08/2025. Disponível em: <https://www.condominiointerativo.com.br/noticia/1527/noticias/justica-de-pernambuco-confirma-que-condominio-pode-vetar-locacao-por-curta-temporada.html> Acessado em: 3 de setembro de 2025.

SILVEIRA, Cláudia Regina. **Metodologia da pesquisa** / Cláudia Regina Silveira; Rita de Cássia Flôr; Rosani Ramos Machado. – Florianópolis: Publicações. do IF-SC, 2011. 149 p.: il.; 27,9 cm. Inclui Bibliografia. ISBN: 978-85-62798-53-5.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional** / André Ramos Tavares. – 18. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 1240 p. Bibliografia 1. Direito constitucional 2. Direito constitucional - Brasil I. Título. 20-0083

TEIXEIRA, Maria Clara Dias. **Direito à Moradia: concepções acadêmicas e cenário atual**. Revista Eletrônica do Curso de Direito – PUC Minas Serro v. 12, n. 1, 2022 - ISSN 2176-977X. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/DireitoSerro/article/view/33922/22449>. Acessado em: 1º de setembro de 2025.

WHITE, Keri K. White; THOR, Jennifer Cordon. **SHORT-TERM RENTAL REGULATIONS AND RESIDENTIAL HOUSING AFFORDABILITY: BRIDGING THE GAP BETWEEN POLICY AND ENFORCEMENT**. Disponível em: <https://community.lawschool.cornell.edu/wp-content/uploads/2025/04/White-Thor-final.pdf>. Acessado em: 7 de setembro de 2025.

WIKIPEDIA. Disponível em: https://pt.wikipedia.org/wiki/Minha_Casa,_Minha_Vida . Acessado em: 11 de junho de 2025.

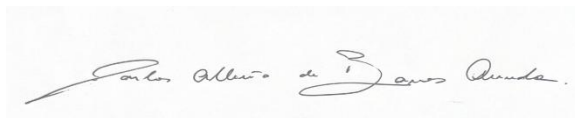


ANEXOS

ANEXO A - Declaração de inexistência de plágio ou autoplágio

Eu CARLOS ALBERTO DE BARROS ARRUDA, declaro para os devidos fins que esse trabalho de Dissertação/Tese que tem como REFLEXOS DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA, tal como definidos pela legislação de direitos autorais em vigor no Brasil, Lei 9.610, de 19 de fevereiro de 1998. Declaro, ainda, estar ciente da possibilidade de reprovação do estudo citado, da aplicação de sanções administrativas e judiciais, caso seja constatado qualquer forma de plágio ou autoplágio.

ORLANDO, FLÓRIDA, USA/ 10/11/2025.

A handwritten signature in black ink, reading "Carlos Alberto de Barros Arruda", is centered on a light gray rectangular background.

CARLOS ALBERTO DE BARROS ARRUDA
Assinatura do Pesquisador (discente VCCU)
CPF: 04303514454

ÍNDICE REMISSIVO

A

Alojamentos, 13, 58
Airbnb, 13, 14, 15, 16, 42, 58,
76, 84, 85, 86, 88, 95, 116, 136

B

Barcelona, 15, 85, 86, 109, 145,
147
Berlim, 15, 108, 137, 145, 147

C

Código Civil, 9, 21, 58, 135,
165
Condomínios edilícios, 17, 69,
90, 96
Constituição Federal (CF/88),
16, 17, 36, 69, 94, 133

D

Déficit habitacional, 14, 98, 99,
117, 137, 145, 147, 148
Dignidade da pessoa humana,
22, 122, 142
Direito à habitação, 21, 22, 23,
147
Direito de propriedade, 17, 22,
23, 47, 49, 50, 51, 123
Direito fundamental de
moradia, 1, 3, 17, 21, 28, 69, 93,
110, 130, 133, 142

E

Economia da partilha (Sharing
Economy), 21, 23, 84, 123
Especulação imobiliária, 17,

107, 141

F

Função social da propriedade,
17, 22, 49, 50, 57, 69, 91, 131,
147, 149

G

Gentrificação, 69, 93, 119, 122,
137, 148

I

IBGE, 16

Imóvel da gente, 15, 106, 107,
124

J

Judicialização, 69, 76, 106, 148

L

Lei de Locações (Lei
8.245/1991), 17, 61, 67, 68,
133, 165

Lisboa, 109, 145, 147

Locação de curta temporada,
17, 21, 69, 76, 93, 106, 118,
119, 145, 147

Locação por temporada, 1, 3,
17, 21, 23, 28, 67, 68, 90, 95,
96, 106, 108, 109, 118, 127,
130, 133, 141, 142, 145, 147

M

Marco regulatório, 17, 23, 123,
147

Minha Casa, Minha Vida

(MCMV), 16

Moradia popular, 127, 165

N

Nova York, 13, 136, 145, 147

P

Paris, 109, 147

Plataformas digitais, 17, 21, 69,
76, 93, 95, 109, 119, 133, 135,
145

Políticas públicas habitacionais,
17, 76, 122, 127, 136, 147

R

Reforma tributária, 141

Regulação estatal, 17, 22, 23,
28, 69, 89, 95, 107, 125, 126,
127, 147

Rio de Janeiro, 13, 59, 76, 118

S

São Paulo, 1, 16, 118, 127, 132,
165

Superior Tribunal de Justiça
(STJ), 16, 132

T

Turismo, 15, 85, 109, 119, 123,
145, 148

REFLEXOS DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA

Revista REASE chancelada pela Editora Arché.
São Paulo- SP.
Telefone: +55(11) 5107- 0941
<https://periodicorease.pro.br>
contato@periodicorease.pro.br

REFLEXOS DA LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO DIREITO FUNDAMENTAL DE MORADIA

ISBN: 978-65-6054-368-3

CRJ



9 786560 543683