

Saiba mais sobre o Airbnb

PERGUNTAS E RESPOSTAS

O objetivo deste documento é esclarecer dúvidas frequentes relacionadas às possibilidades e aos limites dos municípios para lidarem com a locação para temporada por meio de aplicativos como o Airbnb.

- **Como se enquadra, do ponto de vista legal, a atividade exercida pelos anfitriões de plataformas como o Airbnb? Qual lei regula e prevê a legalidade de suas atividades?**

No Brasil, a atividade realizada entre hóspedes e anfitriões se caracteriza como locação, prevista e regulamentada pela Lei do Inquilinato ([Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991](#)). A maior parte das reservas efetuadas por meio de plataformas como o Airbnb é de locações para temporada, ou seja, pela duração máxima de 90 (noventa) dias¹. Nos casos excepcionais, quando a locação se dá por prazo superior aos 90 dias previstos em lei, o contrato passa a ser de locação tradicional.

- **O que diferencia, juridicamente, a atividade desses anfitriões dos meios de hospedagem (hotéis, pousadas etc.)?**

A locação é a disponibilização do espaço para estadia; não há a prestação de serviços. A atividade de meios de hospedagem envolve a combinação entre a acomodação e prestação de serviços necessários ao hóspede (recepção, concierge, mensageiro, frigobar, alimentação, venda de produtos, camareira etc.).

¹ 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.

Além disso, a atividade de meios de hospedagem² é desenvolvida em estabelecimentos comerciais. Os anfitriões oferecem o espaço em imóveis residenciais, e o ato de locar imóvel residencial não configura atividade comercial.

Por serem atividades essencialmente distintas, a locação e os meios de hospedagem estão sujeitos a regras diferentes. Não há que se falar, portanto, em quebra de isonomia e muito menos em concorrência desleal.

- **É possível, por meio de lei municipal, alterar ou ampliar o conceito de meios de hospedagem para que este também compreenda imóveis compartilhados por meio do aluguel por temporada?**

Não. Os municípios não têm competência legal para tratar da alteração do conceito de meios de hospedagem por meio de lei municipal.

As atividades de meios de hospedagem e de locação são matérias regulamentadas pelo direito civil³. Conforme previsto na Constituição Federal, apenas a União pode legislar sobre direito civil. Nesse contexto, ambos os temas estão regulamentados na legislação federal: a locação na Lei nº 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato; e a atividade de meios de hospedagem na Lei nº 11.771/08, denominada Lei Geral do Turismo. Ambas as leis vinculam todos os entes federativos (estados e municípios).

Por isso, os municípios não podem propor leis que alterem o conceito de meio de hospedagem ou o de locação. Qualquer iniciativa municipal sobre essa matéria, seja do Executivo ou do Legislativo, como a

² Os meios de hospedagem são regulados pela Lei no. 11.771/2008 - Lei Geral do Turismo (LGT), que estabelece, em seu Art. 23: Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

³ Direito civil é o ramo do Direito que engloba as regras sobre os direitos e obrigações de ordem privada, regulando a relação dos particulares entre si, inclusive em relação a seus bens. São exemplos de temas de direito civil: direitos sobre bens (propriedade, posse etc.); contratos de compra e venda, locação, mútuo e outros; direito da família; direito da sucessão e outros.

de equiparar a locação para temporada e a atividade de meios de hospedagem, é inconstitucional do ponto de vista formal, pois viola o sistema de competências previsto na Constituição Federal.

Além disso, essa equiparação fere o direito de propriedade, que inclui o direito do proprietário de locar seu imóvel. Tratar locadores e meios de hospedagem da mesma maneira seria ignorar a essência de contratos distintos. Assim, iniciativas nesse sentido também são inconstitucionais do ponto de vista material, já que afrontam direitos e conceitos previstos na Constituição.

- **As reservas realizadas no Airbnb são efetuadas por número de dias, isto é, a plataforma proporciona a “venda de diárias”. Isso não seria o suficiente para enquadrar os anfitriões da plataforma como meio de hospedagem ou gerar uma concorrência direta entre os dois tipos de acomodação?**

Não. A locação por temporada pode ser estipulada em meses ou em dias, de modo que isso não altera sua natureza. A diferença essencial entre locação e meios de hospedagem é a ausência de prestação de serviços no primeiro caso.

É comum que atividades e produtos distintos concorram em alguma medida. É assim com carros e motos, frango e carne bovina, cinemas e as plataformas como Netflix. O fato de poderem disputar consumidores em determinadas situações não é suficiente para que as regulações sejam iguais. A elaboração de regras deve sempre ter em conta as características da atividade e do produto.

- **O município pode exigir que os anfitriões de plataformas de compartilhamento de espaços para locação para temporada, tais como o Airbnb:**

1. Paguem Imposto Sobre Serviços (“ISS”)?

Não. O Supremo Tribunal Federal (STF) decidiu que não incide ISS sobre quaisquer tipos de locação. O Imposto Sobre Serviços, como o próprio nome indica, é devido apenas por aqueles que exercem



atividade envolvendo a prestação de serviços.

1.1 Então podemos dizer que os locadores não pagam nenhum imposto?

Não. Conforme a Constituição, o locador deve pagar o Imposto de Renda sobre o valor do aluguel. Além disso, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), de competência municipal, incide sobre os imóveis anualmente.

2. Façam um cadastro específico na prefeitura, além do cadastro de imóveis realizado para a cobrança de IPTU?

Não. Os munícipes que alugam seus imóveis para temporada, seja em plataformas ou não, não devem ser tratados de modo distinto de qualquer outro proprietário. A permissão para locar seu imóvel decorre do direito de propriedade. A locação não altera a destinação do imóvel e não deve causar qualquer obrigação adicional.

3. Cumpram com o que é requerido de estabelecimentos comerciais, como normas de segurança e/ou saúde pública (por exemplo, prevenção de incêndios ou vigilância sanitária)?

Não. A locação para temporada não altera a destinação do imóvel. O imóvel residencial locado para temporada deve observar as regras que regulam todos os demais imóveis residenciais, conforme previsto na Lei do Inquilinato.

As exigências dirigidas a estabelecimentos comerciais têm respaldo em razões que não se verificam no caso de locações para temporada. Os estabelecimentos comerciais são locais abertos ao público, que exercem atividade comercial e estão sujeitos à fiscalização do Estado. Nada disso se aplica a imóveis locados por temporada. Não há, portanto, atividade comercial que justifique obrigações adicionais impostas aos locadores.

4. Abram uma empresa para poder efetuar as locações?

Não. A locação para temporada não é atividade comercial. Trata-se somente de disponibilização do imóvel pelo proprietário, no exercício

do seu livre direito de propriedade. Exigir a abertura de empresa para a locação de imóvel seria uma restrição inconstitucional do direito de propriedade.

- **O município pode fiscalizar e/ou inspecionar as casas ofertadas nas plataformas de compartilhamento de espaços para locação por temporada? Por quê?**

Não. A fiscalização ampla de imóveis residenciais contraria dois direitos fundamentais previstos na Constituição: o direito à privacidade e a inviolabilidade do domicílio.

A própria Constituição prevê hipóteses restritas e excepcionais em que se pode entrar na casa de uma pessoa sem consentimento: flagrante delito, desastre, prestação de socorro ou determinação judicial.

Assim, tendo em vista que a locação não altera a natureza residencial do imóvel, não é razoável a previsão de uma fiscalização especial para imóveis locados por temporada.

- **O município pode estabelecer limites no número de dias que o imóvel é locado em um determinado período (por exemplo: máximo de 60 dias por ano)? E no limite de imóveis cadastrados por um único anfitrião?**

Não. A Lei do Inquilinato já diferencia a locação para temporada da tradicional pelo estabelecimento do prazo não superior a 90 (noventa) dias. Superado esse limite, o contrato enquadra-se como locação tradicional.

Diante disso, o município não possui competência para alterar o conceito ou a regulação da locação. O mesmo vale para a atividade de meios de hospedagem. Em ambos os casos, trata-se de matéria de direito civil, sobre a qual apenas a União pode legislar.

Pela mesma razão, também não compete ao município limitar o número de imóveis que pode ser ofertado à locação por proprietário. Qualquer iniciativa desse tipo violaria o direito de propriedade.

- **O município pode instituir em lei que a locação por temporada depende de autorização do condomínio em que o imóvel se situa?**

Não. O município não tem competência para tratar de direito civil. Além disso, mesmo quando situado em condomínio edilício, vertical ou horizontal, o imóvel é de propriedade exclusiva e pode ser alugado livremente pelo proprietário. O Código Civil prevê hipótese de consentimento dos demais condôminos apenas para uso das áreas comuns, que são indivisíveis.

Conforme já mencionado, a locação para temporada não altera a destinação típica do imóvel, sendo direito do proprietário fazê-la. A lei brasileira dá liberdade ao proprietário para dispor de seu imóvel, alugando livremente se assim desejar.

Não cabe ao município inverter a lógica da Constituição, impondo a necessidade de uma autorização desse tipo. Qualquer iniciativa nesse sentido fere a Constituição e também extrapola os limites da competência municipal.

- **O município pode criar alguma outra taxa ou contribuição sobre a atividade do aluguel por temporada exercida por esses anfitriões (por exemplo: taxa de turismo)?**

A criação de taxas propriamente ditas não é permitida por força da Constituição: taxas são espécies de tributos e só podem ser criadas em situações bastante particulares, associadas ao chamado exercício de poder de polícia. Além disso, o STF diversas vezes já declarou que esse tipo de tributo não pode ser criado para o turismo.

- **No caso de locação residencial, a vedação fica reforçada, já que a fiscalização dos imóveis que justificaria a taxa seria inconstitucional, por violar a privacidade e a proteção ao domicílio.**

Isso não impede que o Município busque realizar parcerias com as empresas envolvidas no setor. No caso do município de Porto Seguro/BA, por exemplo, o Airbnb assinou um termo de doação com a Prefeitura, comprometendo-se a doar ao Fundo Municipal de Turismo o valor de R\$2,60 (dois reais e sessenta centavos) por hóspede por noite em reservas feitas via plataforma da empresa.

- **Quais medidas o Airbnb toma em relação aos seguintes temas:**

1. Convivência dos anfitriões em seus condomínios

Entre as regras que balizam os padrões da comunidade Airbnb, uma das mais importantes é o respeito aos moradores do local. Entre os [Padrões da Comunidade](#), destaca-se que “não é permitido perturbar os espaços comuns, tratar os vizinhos como recepção ou portaria ou gerar incômodos graves para as pessoas ao seu redor”. A política da empresa inclui ainda exigir que o viajante “sempre responda às indagações e preocupações dos vizinhos e da comunidade”.

Todos os anfitriões recebem instruções para informar aos hóspedes as regras de áreas comuns, barulho, animais de estimação e outras estabelecidas pelo condomínio. Recomenda-se, em paralelo, que os anfitriões informem seus vizinhos de que receberão hóspedes, para evitar surpresas e mal entendidos. Além disso, a empresa possui uma robusta política de não discriminação, proibindo radicalmente a prática de discursos de ódio e de assédio a outras pessoas.

O Airbnb requer que os usuários tratem todos com respeito, em todas as interações, indicando o cumprimento de todas as leis aplicáveis e vedando qualquer tratamento distinto em função de raça, etnia, nacionalidade, religião, orientação sexual, gênero, deficiência e estado de saúde.

A plataforma também não permite o compartilhamento de informações pessoais de terceiros, sobretudo para humilhá-los ou chantageá-los, o que é reforçado pela política de comentários e conteúdo a que se submetem os usuários.

2. Segurança

O Airbnb possui uma série de mecanismos de segurança para evitar a prática de crimes, fraudes e conflitos envolvendo os usuários das locações que viabiliza.

O usuário que quiser se hospedar em uma acomodação precisa se cadastrar no Airbnb com seu nome completo, data de nascimento, foto, número de telefone, informações de pagamento e endereço de e-mail. A tecnologia de segurança do Airbnb analisa os dados antes de uma reserva ser confirmada, possibilitando a prevenção, a sinalização ou a investigação de atividades de risco e suspeitas.

Em relação aos pagamentos e aos dados dos usuários, o Airbnb possui a mais avançada tecnologia para manter a integridade do processo de pagamento e proteção dos dados pessoais dos usuários. Para reforçar a segurança aos usuários do Airbnb, o pagamento deve sempre ocorrer por meio da plataforma, isto é, nunca por transferência bancária ou por pagamento direto a outra pessoa.

Outra ferramenta muito importante de segurança é o sistema de avaliações e recomendações dos usuários. Após alugar uma acomodação, o hóspede avalia o anfitrião e o local de hospedagem na plataforma, e o anfitrião avalia o comportamento do hóspede. O Airbnb recomenda que os usuários sempre analisem esses comentários, que são baseados em experiências reais. Este cuidado evita surpresas e gera cada vez mais confiança a quem utiliza a plataforma.

O anfitrião conta também com um programa de proteção de até US\$ 1 milhão para danos patrimoniais e um seguro de até US\$ 1



milhão para eventuais danos causados a terceiros.

Por fim, a empresa possui um canal de atendimento telefônico que funciona 24h, 7 dias por semana, em 11 idiomas, para garantir respostas rápidas aos usuários da plataforma. Saiba mais em: www.airbnb.com/trust.

3. Anúncios de meios de hospedagem na plataforma

A plataforma busca oferecer opções de acomodação que atendam diversos gostos, sempre com a intenção de que sejam locais únicos, atentos à sustentabilidade e características do destino. Isso significa que, além de residências para locação por temporada, também são anunciados na plataforma acomodações em pousadas e hotéis-boutique, por exemplo.

Assim como em qualquer outra plataforma, a responsabilidade pela veracidade das informações e também pelo cumprimento de todas as normas aplicáveis a depender do tipo de propriedade são do anunciante. Vale enfatizar que a utilização da plataforma Airbnb não desobriga estabelecimentos comerciais de cumprirem com legislação própria, sob pretexto de se passar por residências. O anunciante comercial (pousada e hotel-boutique) terá que se classificar como tal e, se não o fizer, corre o risco de ser autuado pelos órgãos competentes, que poderão visualizar as informações do anúncio divulgadas ao público na plataforma.

- **Como o Airbnb colabora com as cidades no Brasil? Existem oportunidades de parceria?**

O Airbnb possui parcerias formalizadas com diversas cidades brasileiras, que ilustram a possibilidade de cooperação em várias frentes.

No Rio de Janeiro (RJ), o Airbnb foi parceiro do Comitê Olímpico Rio 2016 como fornecedor oficial de acomodação alternativa. Com esse projeto, a plataforma viabilizou acomodação para 85 mil hóspedes em três semanas, ampliando a capacidade da cidade e o impacto



positivo da chegada de visitantes a preços acessíveis. Um estudo do Fórum Econômico Mundial e do MIT⁴ concluiu que, para atender essa demanda, teria sido necessário construir 257 hotéis.

Em Porto Seguro (BA), por exemplo, foi assinado, em abril de 2018, um Memorando de Entendimentos entre a Prefeitura e o Airbnb prevendo o desenvolvimento de parceria em áreas e atividades como promoção do turismo local, compartilhamento de dados agregados sobre fluxo turístico e capacitação de empresários e profissionais em qualidade da experiência e conexões digitais. Algum tempo depois, a empresa assinou um termo de doação ao Fundo de Desenvolvimento do Turismo do Município, comprometendo-se a transferir aos cofres públicos R\$ 2,60 (dois reais e sessenta centavos) por hóspede por noite em reservas feitas via Airbnb na cidade.

A intenção da empresa de cooperar em parcerias com o Poder Público também já foi formalizada no estado de Santa Catarina, em que a empresa celebrou Memorando de Entendimentos com a Secretaria de Turismo, e em Campina Grande/PB, em que o Memorando foi assinado com a própria Prefeitura.

⁴ http://www3.weforum.org/docs/WEF_Understanding_the_Sharing_Economy_report_2016.pdf

.....



Dispositivos Legais, decisões e documentos mencionados:

Lei do Inquilinato, artigos 48, 49 e 50.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8245.htm

Lei Geral do Turismo, especialmente os artigos 23 e 25.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm

Súmula Vinculante nº 31 editada pelo STF: “É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis.

<http://www.stf.jus.br/portal/jurisprudencia/menuSumario.asp?sumula=1286>

Artigos da Constituição sobre competência legislativa, direitos de propriedade e sobre tributação: artigo 5º, caput e incisos X, XI, XXII, XXIII; artigo 22, inciso I; artigo 150, inciso IV; artigo 153; artigo 156, incisos I e III.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm

Artigos do Código Civil sobre locação, propriedade e condomínio, especialmente: artigos 1.228, 1.231, 1.314, 1.331 e artigo 1.335, inciso I.

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm