

Camila Oliveira: A regulamentação do Airbnb no Brasil e no mundo

Plataformas como o Airbnb são ainda uma novidade no Brasil e no mundo, mas que estão cada vez mais populares. Afinal, essa é uma nova forma de hospedagem, muitas vezes mais econômica para o cliente. Por isso, ainda gera várias dúvidas. Quais as normas que regulamentam esse tipo de relação? O hóspede é consumidor ou inquilino? Quais exigências o hospedeiro (ou locador) deve atender? Quais exigências o imóvel deve preencher? Recolhe-se imposto sobre essa hospedagem?

Em cidades como Nova York, São Francisco, Berlim, Barcelona, Paris e Amsterdã, onde o Airbnb já não é tão novidade, os proprietários que anunciam seus imóveis nessa plataforma devem registrar o imóvel na prefeitura para que seja feita uma fiscalização da propriedade, bem como respeitar um limite anual de diárias por ano para esse tipo de locação/hospedagem.

No Brasil, o assunto é recente e ainda gera polêmicas e insegurança. Somente há duas normas específicas em vigor: a Lei 4.050/2017 e a Lei Complementar 99/2017, que regulamentam a atuação do Airbnb nos municípios de Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO), respectivamente.

Caldas Novas, inclusive, foi a grande pioneira no assunto. A Lei Complementar 99/2017, no seu artigo 9º, determina que o proprietário do imóvel:

“deve informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do imposto sobre o serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais”[\[1\]](#).

Além disso, a Lei Complementar 99/2017 também estabelece que “a locação de imóveis residenciais por períodos inferiores a 90 (noventa) dias, rege-se-á pela Lei do Inquilinato” (artigo 2º).

Ou seja, em Caldas Novas, as locações por temporada a partir de plataformas como o Airbnb estão sujeitas ao pagamento de impostos municipais e são regidas pela Lei Federal 8.245/91 (mais especificamente os artigos 48 e 49, que tratam da locação residencial por temporada) e pela Lei Complementar 99/2017.

Já em Ubatuba, a Lei 4.050/2017 é aplicável às hospedagens por período igual ou inferior a 45 diárias, conforme previsto em seu artigo 6º, *in verbis*[\[2\]](#):

Art. 6º A Municipalidade com amparo nos incisos I e VIII do artigo 30 da Constituição Federal, estabelece que as hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada serão regidas no Município de Ubatuba por esta Lei, assim consideradas para hospedagens realizadas no limite de até 45 diárias, de forma ininterruptas.

O que chama atenção na Lei 4.050/2017 é que os imóveis disponibilizados para aluguel por temporada devem fixar em sua entrada “o certificado emitido pelo CADASTUR e a referida licença de funcionamento emitida pela Municipalidade” (artigo 3º). Note-se que, nesse ponto, a regulamentação dos aluguéis por temporada em Ubatuba está mais próxima da realidade em cidades de outros países, onde o registro do imóvel na prefeitura é uma exigência.

Outro ponto que merece destaque é que ambas as leis se preocuparam em estabelecer que a locação do imóvel residencial por temporada deve ser autorizada na convenção de condomínio, e os “hóspedes” devem respeitar as normas do condomínio (artigo 7º da Lei 99/2017 e artigo 5º da Lei 4.050/2017).

No Rio de Janeiro, o prefeito Marcelo Crivella divulgou que pretende criar dois impostos sobre o uso dos imóveis nesse tipo de plataforma, estando em tramitação na Câmara de Vereadores a proposta [3].

Não obstante estejam em vigor apenas essas duas leis, já foi iniciado o debate no Senado e na Câmara dos Deputados sobre a necessidade de regulamentação das locações temporárias em plataformas on-line [4].

No Senado, está tramitando o Projeto de Lei 7.485/15, que pretende alterar a Lei de Locação (8.245/91) para atualizar o regime de locação por temporada, incluindo nesta modalidade os imóveis ofertados em plataformas on-line (sites, aplicativos etc.).

Na Câmara dos Deputados, a Comissão de Turismo discute a melhor forma de regulamentação.

Apesar de já terem sido dado os primeiros passos na regulamentação do uso das plataformas on-line, é certo que ainda há muito a se discutir a respeito.

Afinal, é inegável que a facilidade e o baixo preço desse tipo de locação, embora beneficiem o hóspede/locatário e o proprietário/locador, causam prejuízo a outros ramos da economia. Isso é percebido, por exemplo, no setor hoteleiro, que, tendo que recolher altos impostos, não consegue competir com os baixos preços praticados nas plataformas on-line. Ou no setor imobiliário, com um processo de gentrificação, ao não se alugar os imóveis para a comunidade local para o fim de moradia visando se obter maiores lucros, com a rotatividade e ausência de tributação das plataformas virtuais.

Além disso, pode haver danos aos vizinhos do imóvel pelo mau uso da propriedade (como desvirtuado para festas ou grande rotatividade que coloquem em risco a segurança dos demais condôminos edilícios).

Muito ainda há de se debater sobre a questão, o seu melhor uso e a forma mais adequada de legislação sobre o tema.

[1] <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>

[2] https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei__de_-85

[3] <https://oglobo.globo.com/rio/crivella-quer-taxar-airbnb-outros-aplicativos-de-hospedagem-no-rio-23105482>

[4] <https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/saida-para-regulacao-de->

[airbnb-no-brasil-pode-ser-a-desregulamentacao-geral-01tyxb7gd32jgh6e1m0qa2zsg](#)

Date Created

04/03/2019