



**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**BRUNO MACEDO DA FONTE**

**A EVOLUÇÃO DO RECONHECIMENTO DA UTILIZAÇÃO  
MULTIFUNCIONAL DA RESIDÊNCIA NO BRASIL:  
MINHA CASA OU SEU HOTEL?**

**RECIFE**

**2019**

**FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**BRUNO MACEDO DA FONTE**

**A EVOLUÇÃO DO RECONHECIMENTO DA UTILIZAÇÃO**  
**MULTIFUNCIONAL DA RESIDÊNCIA NO BRASIL:**  
**MINHA CASA OU SEU HOTEL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Direito como requisito parcial para a obtenção do título de **Mestre em Direito**.

Área de concentração: **História do Pensamento Jurídico**

Linha de pesquisa: **Historicidade do Direito Fundamentais**

Orientadora: Professora Dra. **Ingrid Zanella Andrade Campos**

**RECIFE**

**2019**

## **Resumo**

A presente dissertação objetiva estudar a evolução do reconhecimento da utilização multifuncional da residência no Brasil. Inicia-se com a definição clássica de propriedade, do seu caráter absoluto e sua evolução no sentido de reconhecer a função social da propriedade. A era Vargas fornece suporte histórico com a análise da legislação sobre locação da época. Estuda-se a locação urbana, os novos modelos de negócios advindos da tecnologia disruptiva e o comportamento das gerações. Aborda-se a aplicação do princípio da liberdade econômica no uso da propriedade urbana residencial e a viabilidade do excesso de regras como fator de segurança ou crise no compartilhamento do imóvel urbano brasileiro. No contexto do trabalho, estuda-se tecnologia, economia compartilhada e novos modelos de negócios e suas repercussões sociais. No corpo do texto ilustra-se a teoria com exemplos de longas metragens e música da época Vargas, pois acredita-se que a arte pode ser utilizada na compreensão do Direito. O Direito Constitucional é prestigiado, realizando uma passagem pelas Constituições brasileiras e seus princípios, assim como pela doutrina clássica e atual. Para a compreensão das demandas da geração conectada na utilização da propriedade privada urbana, foi necessário recorrer a Urbanismo, Sociologia e outras ciências afins, pois o Direito autorreferente não conseguiria alcançar a nova ordem advinda das constantes inovações.

**Palavras-chave:** Propriedade. Locação. Compartilhamento. Tecnologia. Inovação.

## **Abstract**

*This essay aims to study the evolution of Brazilian residence's acknowledgment of the multifunctional usage. It gets started with the classic conception of property, its complete aspect up to its evolution forward to the social function of property. Vargas's Years provides historical support based on the legislation analysis about leasing back then. It also studies the urban rent, new models of business coming from disruptive technology and the generation behavior. It approaches the economic freedom premises on the residential urban property in Brazil and the viability of rules excess as a safety factor or Brazilian urban estate sharing. Considering this paper contextualization, technology, shared economy, business new models and its social impact are studied. Through the analysis, we see examples facing long footage and songs belonging to Vargas's Years due to believing that art can be used towards Law comprehension. Constitutional Law is favored, allowing a passage throughout Brazilian constitutions and their premises, as well as the classic and current doctrine. In order to understand the claims of a generation that is connected to the urban private property usage, it was necessary to consult the urbanism, sociology and other sciences because the self-reference right would not reach the new demand coming from the constant innovations.*

**Keywords:** Property. Renting. Sharing. Technology, Innovation.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO. A transformação da propriedade urbana na era da cidade informacional.....</b>	<b>11</b>
<b>Capítulo I. Propriedade urbana: da definição clássica de propriedade urbana à urbanização na passagem para o terceiro milênio.....</b>	<b>17</b>
1.1 Do individual ao social.....	17
1.2 Da utilização da propriedade nos centros urbanos.....	25
1.3 Legislação da locação residencial em perspectiva histórica.....	28
1.4 Da locação tradicional à era do compartilhamento.....	33
<b>Capítulo II. Do cenário atual: da normatização do uso da propriedade residencial nos espaços urbanos até a nova ordem advinda da tecnologia disruptiva.....</b>	<b>39</b>
2.1 Surgimento da tecnologia disruptiva e o descompasso entre a norma e a realidade..	39
2.2 O uso da propriedade urbana como modelo de negócio: impactos na economia e nas relações de trabalho.....	45
2.3 O compartilhamento na perspectiva da função social da propriedade.....	47
2.4 A escassez dos recursos e o compartilhamento como solução ao consumo sustentável.....	49
<b>Capítulo III. Da hipótese: aplicação do princípio da liberdade econômica no uso da propriedade urbana residencial do Brasil .....</b>	<b>52</b>
3.1 Abordagens sociológicas das gerações como vetor de modificação dos grandes centros urbanos.....	52
3.2 Direito subjetivo ao acesso à tecnologia no uso da propriedade privada.....	57
3.3 Relação discursiva como forma de construir a relação jurídica.....	63
3.4 As redes sociais como estrutura que interferem no direito: transparência gerada pelo sistema da informação (reputação) e tutela da confiança.....	67
3.5 O direito como discurso performativo: ficções operatórias que iluminam a criatividade e iniciativa empreendedora.....	69
<b>Capítulo IV. Viabilidade do excesso de regras: segurança ou crise no compartilhamento do imóvel urbano brasileiro.....</b>	<b>75</b>
4.1 Protecionismo local: interesse da população originária em aparente confronto com a ocupação urbana por forasteiros no Brasil.....	75
4.2 A atividade de legislar no âmbito municipal e o risco para o compartilhamento imobiliário na contemporaneidade.....	77
4.3 Segurança jurídica: o conflito de interesses no âmbito interno do condomínio nas propriedades coletivas.....	78

4.4 O sistema da Lei 8.245/91 que disciplina a locação (compartilhamento) da propriedade urbana no Brasil.....	85
4.5 Sociedade de risco: as implicações sociais advinda da tecnologia disruptiva.....	88
4.6 A mão do Estado como fomentadora ou inibidora da revolução tecnológica: uma análise do discurso estatal como legitimador de poder no Brasil.....	94
<b>CONCLUSÃO. A irretroatividade da utilização multifuncional da propriedade residencial no Brasil como realidade posta na sociedade conectada.....</b>	<b>102</b>

## **INTRODUÇÃO. A transformação da propriedade urbana na era da cidade informacional**

A era da informação, alinhada a revolução tecnológica, deu início à profunda modificação na sociedade, notadamente nas relações interpessoais, na estrutura do capitalismo, nas relações de trabalho, na intervenção estatal, na desregulamentação dos mercados e na concorrência econômica global. O processo tecnológico experimentado na atualidade vem acoplado às mudanças sociais e econômicas. Em um mundo de fluxos globais que conectam e desconectam pessoas, se faz necessário analisar a influência da sociedade em rede no uso e compartilhamento dos centros urbanos.

A relevância do tema é perceptível na medida em que os aplicativos *Booking*, *Airbnb*, Alugue Temporada, dentre outros, modificaram o uso dos imóveis residenciais, ampliando a possibilidade de obtenção de renda através do uso da propriedade de uma maneira que diverge da atividade do rentista urbano tradicional.

O crescimento das plataformas digitais trata-se de tendência mundial, consolidando-se como um fenômeno que não retroagirá. Segundo os dados do portal eletrônico da *Airbnb*, no Brasil, em janeiro de 2019, o *Airbnb* possuía 220 mil anúncios; 3,8 milhões de chegada de hóspedes; renda anual de um anfitrião (locador) no valor de R\$ 6.570,00. Na cidade do Recife, o mesmo aplicativo estima que um imóvel rende uma média de R\$ 2.035,00 por mês e o tempo média de estada é de 4,2 dias, fato que incrementa o turismo e a economia local.<sup>1</sup>

Em parceria com o Comitê Olímpico Rio 2016, o *Airbnb* viabilizou hospedagem alternativa para 85 mil hóspedes no período de três semanas, conforme dados extraídos do site da plataforma digital de locação, acessado em 01 de setembro de 2019.

O site Alugue Temporada tem mais de trinta mil proprietários que auferem renda através da plataforma digital no Brasil e mais de um milhão em 190 países. Tem uma circulação de 2 milhões de viajantes no Brasil e 44 milhões de viajantes pelo mundo, conforme dados fornecidos pelo próprio site.<sup>2</sup>

Assim, como próprio da natureza da tecnologia disruptiva, o funcionamento da locação por meio de aplicativo traz novos desafios para a sociedade, impondo que os problemas sejam enfrentados e compreendidos a fim de promover a utilização sadia da propriedade. Cite-se, a título de exemplo, a tragédia da família brasileira que faleceu ao se hospedar através de plataforma digital no Chile por intoxicação por monóxido de carbono, o referido fato é um exemplo extremo dos problemas que podem advir em decorrência da exploração em larga escala desta atividade econômica.

A problemática enfrentada nesta dissertação concerne à evolução do reconhecimento da utilização multifuncional da residência no Brasil, pois a propriedade urbana ora pode ter uma destinação bem típica de residência, ora rememorar à utilização comercial. Constata-se tal fato, por exemplo, quando uma pessoa que adquire um imóvel, fixa sua residência neste e resolve alugar um quarto dentro de sua própria casa, com intuito de incrementar sua renda e manter suas obrigações financeiras em dia.

Para harmonizar e compreender a realidade surgida na sociedade em rede, *hards cases* não de ser enfrentados. Para análise da evolução do reconhecimento da utilização multifuncional da residência no Brasil, apresenta-se duas hipóteses centrais que notadamente se ramificam no decorrer da exposição do tema. A primeira hipótese levantada se reporta a aplicação do princípio da liberdade econômica no uso da



propriedade urbana residencial no Brasil. A segunda hipótese se refere à viabilidade ou não do excesso de normas na atividade de locação por meio das plataformas digitais.

Uma vez que a pesquisa aqui desenvolvida se depara com a propriedade privada, como postulado do estado de direito – por está inserida neste contexto, sendo um marco relevante para analisar a complexidade da ordem jurídica à luz da interatividade global – tem dois suportes teóricos: Georges Ripert (1937) e António José Avelãs Nunes (2003).

Para tanto, no primeiro capítulo desta dissertação é realizada uma leitura da origem do contratualismo, a partir da análise do filme “O Mercador de Veneza”,<sup>3</sup> baseado na obra de William Shakespeare. Aborda a definição de propriedade e sua evolução conceitual ao longo das Constituições Federais do Brasil e a utilização da propriedade nos centros urbanos, a fim de contextualizar a trajetória do Direito Civil que partiu do prestígio dos interesses individuais até à proteção do interesse social nas relações privadas.

Posteriormente, versa-se sobre a legislação da locação residencial numa perspectiva histórica no Brasil, com enfoque na atividade do rentista urbano na era Vargas (1930 a 1945). Contempla-se também a locação tradicional, com a evolução legislativa sobre o assunto, até a era do compartilhamento que chegou com as plataformas digitais.

Através da análise histórica da legislação do aluguel no Brasil, tem-se a oportunidade de examinar os impactos do Direito na economia, em especial o

3 O Mercador de Veneza é um filme norte-americano de 2004, um drama dirigido por Michael Radford baseado na obra homônima de William Shakespeare.

congelamento dos aluguéis e seus impactos sociais, passando pela crise habitacional da década de 1940 até o auto empreendimento da casa própria.

No segundo capítulo, aprofunda-se no uso da propriedade urbana como modelo de negócio, através dos impactos da tecnologia disruptiva na economia e nas relações de trabalho, pois surgem novas oportunidades na obtenção de renda que não se encaixam nos modelos tradicionais. Decorre, dessa forma, nos efeitos na individualização e personalização do consumo, fato que não se assemelha com os serviços / produtos do mundo corporativo, que caminha de forma convencional e tradicional se comparadas às tecnologias disruptivas.

A função social da propriedade e a escassez dos recursos também são contemplados neste capítulo, harmonizando-se o uso compartilhado da propriedade com os princípios constitucionais do meio ambiente sadio.

No terceiro capítulo, interpela-se a liberdade no uso da propriedade urbana residencial, analisando a autonomia no uso da propriedade privada, a globalização na era da informação e a livre iniciativa com enfoque na tecnologia disruptiva que favorece o surgimento da economia compartilhada.

Discorre, portanto, acerca do comportamento das gerações como vetor de modificação dos grandes centros urbanos, com enfoque nos hábitos de consumo das gerações que vão desde os *Baby Boomers* até a Geração C (geração conectada) como integrantes dos centros urbanos e protagonistas da sociedade em rede que na contemporaneidade são os astros da economia compartilhada.

O uso da propriedade como fomento do interesse coletivo é perquirido de forma interdisciplinar, pois o direito puramente autorreferente não alcança as novas demandas sociais. Apresenta-se ainda a relação discursiva como forma de construir a relação

jurídica entre os sujeitos envolvidos, visto que a tendência é que estas relações se tornarem plásticas que vão se amoldando a individualização das relações na era digital.

Pondera também as redes sociais que passam a ser estruturas que interferem no direito, através do sistema de transparência gerado pelo sistema da informação (reputação) e a tutela da confiança. Esta tendência há de interferir no ordenamento jurídico e na resolução dos conflitos insurgentes na era da economia compartilhada.

A liberdade e a autonomia no uso e compartilhamento da propriedade urbana são apresentadas como mecanismo de contraponto ao Estado que pode abafar a tecnologia e/ou gerar a desconexão entre as práticas da geração conectada com a norma posta, gerando insegurança jurídica, sufocamento da economia e abafamento do crescimento tecnológico de uma dada sociedade.

No quarto capítulo, apresenta-se a viabilidade ou não do excesso de norma, sendo a legislação, segurança ou crise no compartilhamento do imóvel urbano brasileiro. Alude, por sua vez, a população europeia que vem limitando o compartilhamento da propriedade imobiliária urbana, com a finalidade de combater a escassez de imóveis nos centros urbanos europeus a fim de tutelar a população local.

O protecionismo local pode fundamentar-se no interesse da população originária em aparente confronto com a ocupação urbana por forasteiros no Brasil. Aqui merece análise do impacto da locação por temporada dos imóveis residenciais frente à oferta de imóveis para venda e/ou locação com fins de moradia de longo prazo.

O mercado hoteleiro fomenta discurso contrário ao compartilhamento dos imóveis urbanos no Brasil a fim de preservar o seu mercado, merecendo uma análise crítica do discurso, uma vez que a tônica do discurso é o combate ao crescimento do turismo informacional.

A segurança jurídica e o direito de propriedade na ótica do conflito de interesses no âmbito interno dos condomínios nas propriedades coletivas também merecem guarita neste arrazoado, pois a convenção de condomínio integra o direito de propriedade de todos os envolvidos e há a distinção entre a propriedade com fins residências e comerciais.

O debate em torno da utilização dos imóveis localizados em condomínio para fins de locação por temporada é um ponto sensível na atividade do rentista urbano, tanto que há projeto de lei que versa sobre o assunto e uma ampla discussão no judiciário sobre o tema.

Encerrando este capítulo, alude o sistema da Lei 8.245/91 que regulamenta a locação residencial no Brasil, bem como a interferência do Estado como fomentador ou inibidor da revolução tecnológica.

A metodologia utilizada é baseada no referencial bibliográfico sobre a temática, em especial a doutrina, legislação e projetos de lei. O direito autorreferente não é capaz isoladamente de compreender a questão, pelo que foi introduzido o urbanismo e a sociologia para a compreensão do problema.

Ao final, chega-se à conclusão, na qual toca sensivelmente ao problema central: compreender a utilização multifuncional da residência no Brasil, com a apresentação da tese com posicionamento crítico amparado na passagem do desejo de ser proprietário para a compreensão da importância ao acesso e compartilhamento da propriedade.

## **CONCLUSÃO: A irretroatividade da utilização multifuncional da propriedade residencial no Brasil como realidade posta na sociedade conectada**

A locação de imóveis como demonstrado ao longo da dissertação é atividade muito antiga, consagrada pela sociedade e disciplinada pelo Direito. O presente trabalho ocupou-se de realizar um recorte histórico sobre o assunto, com análise dos dispositivos constitucionais e legislações esparsas.

A tecnologia disruptiva impõe novo ritmo à locação imobiliária, em especial a urbana, o que vem despertando debate em vários setores da sociedade.

A contemporaneidade contempla a sociedade com novas formas de agir. A locação foi contemplada pela dinâmica da sociedade em rede; é lícita a aferição dos lucros civis pelo rentista urbano. Esta atividade, no cenário brasileiro, passou por profundas modificações, inclusive crises severas, seja por questões atreladas à economia e, até mesmo, por questões atreladas a legislação.

Com a chegada da sociedade em rede, novas formas de se relacionar estão em voga e, com isto, o acesso à propriedade segue o mesmo caminho. No âmbito do contrato de trabalho, ganhou força o negociado sobre o legislado, proporcionando a necessidade de analisar os empecilhos normativos para a prevalência do negociado sobre legislado em relação ao contrato nas relações privadas entre locador e locatário.

A legislação atual permite uma série de avanços no pacto locatício, entretanto, impõe regras de observância obrigatória, e até algumas práticas são criminalizadas, a fim de tutelar na visão do legislador de 1991 o hipossuficiente.

Como abordado ao longo do trabalho, as plataformas digitais criaram uma forma nova de escoamento dos imóveis, facilitando o acesso dos inquilinos aos mesmos. O

que a princípio é bom, pois desburocratizou as relações. Entretanto, a legislação continua a mesma.

O regramento excessivo e abafador não é o caminho saudável para a sociedade, como também o completo silêncio sobre a tecnologia disruptiva pode trazer danos sociais em larga escala.

Atualmente, o Direito brasileiro tem legislação especial que versa sobre a locação imobiliária. Logo, acreditar que uma nova legislação de ocasião é a solução, é simplificar a reflexão sobre o tema e pôr em risco o próprio desenvolvimento deste ramo da atividade econômica.

Setores fortes da economia, com influência sobre o legislativo têm interesses reais em suprimir da sociedade as novas formas de utilização da propriedade. Entregar ao legislativo a solução para os novos desafios é entregar um cheque em branco aos legisladores que pode custar caro demais à economia e à sociedade como um todo.

O tema habitação seja em que modalidade ou contexto for estudado sempre será um tema muito sensível para a sociedade. Pois, como bem narrado nas páginas acima, uma má técnica do legislativo pode sufocar a economia, impedir novos negócios e implodir a própria economia compartilhada.

Impedir a atividade das *startups* por meio do legislativo é o pior caminho a ser escolhido. Necessário que se fique atento e apto para decifrar o que o legislador quer alcançar com determinada proposição legislativa, a fim de evitar o sufocamento da atividade.

Levando em consideração esses aspectos, verifica-se que a utilização dos princípios, em especial da segurança jurídica, da livre iniciativa, da boa-fé e da função

social da propriedade, todos aplicados na perspectiva da ponderação, é o caminho a seguir na tutela do acesso à propriedade urbana sob a perspectiva da contemporaneidade.

A livre iniciativa é assegurada na Constituição Federal, entretanto, não é absoluta, pois há outros princípios constitucionais que com ela convivem. Pregar a liberdade irrestrita nos contratos privados é retornar ao romance de Shakespeare (refere-se aqui a O mercador de Veneza) com a visão egoísta da propriedade como algo sagrado e que serve para o interesse exclusivo do seu senhorio.

A ideia não é retroceder ao neoliberalismo arraigado, mas defender a aplicação da legislação em vigor, com prestígio do negociado sobre o legislado, respeitando os pactos celebrados entre os envolvidos e com observância da boa-fé objetiva que pauta toda e qualquer relação de Direito Privado.

Não se pode descuidar da função social e da proteção ao meio ambiente. Na verdade, o compartilhamento imobiliário gera renda e ao mesmo tempo maximiza o uso do bem, propiciando o acesso em detrimento à posse.

O tema não carece de uma nova legislação no momento, mas sim a aplicação da legislação de acordo com a nova realidade, com o reconhecimento das mudanças impostas pela sociedade em rede.

Os riscos impostos pela nova ordem social existem. A gentrificação, por exemplo, pode ser mitigada por ações afirmativas do poder público, não cabe sufocar a atividade locatícia com base em experiência do exterior.

A locação de imóvel por plataforma digital não é responsável pela gentrificação no Brasil, a facilitação do acesso ao imóvel é justamente o contrário, propicia aos que detém menos posse ter acesso à experiência antes inatingível.

Não se alegue que no compartilhamento imobiliário há uma precarização dos meios de produção, como demonstrado, a referida atividade proporciona ao proprietário e até não proprietários que de alguma forma utiliza o espaço urbano como fonte de renda, seja ela principal ou complementar. O reconhecimento da utilização multifuncional da residência no Brasil é uma nova hipótese de rentabilização através da exploração do imóvel urbano.

Desmitificado ainda que o condomínio é local apto para reger a locação, acreditar nesta hipótese é arraigar a desigualdade entre imóveis; desprezar a própria segurança jurídica e transferir aos interesses particulares a disciplina da locação.

Na contemporaneidade, várias são as opções, o proprietário pode usufruir de seu bem e concomitante alugar os espaços vazios que lá existam. Pode alugar por curtos espaços de tempo seu imóvel enquanto viaja a outro lugar; o inquilino de um imóvel pode também compartilhar eventual espaço ocioso e com isto pagar parte de seu aluguel. Várias são as hipóteses conforme foram demonstradas ao longo desta dissertação.

O compartilhamento imobiliário, nos dias atuais, não descaracteriza o caráter residencial do imóvel. Portanto, a utilização multifuncional do imóvel urbano não evidencia atividades típicas de hotel ou assemelhados, mas permite que seja utilizada como uma residência com aperfeiçoamento de sua exploração econômica.

O ordenamento jurídico pátrio tem legislação especial que tutela atividade, qual seja, a Lei n.º 8.245/91 e no plano constitucional a livre iniciativa é prestigiada como



direito fundamental. Neste sentido, no momento não se faz necessário uma nova legislação, visto que a liberdade é o motor das inovações e uma legislação apressada tem mais por prejudicar do que compreender o fenômeno e tutelá-lo com eficácia e planejamento.

O Estado Brasileiro deve seguir uma atitude de prestigiar o desenvolvimento, a tecnologia, a economia compartilhada, evitando as legislações esparsas criadas pelos municípios. Destarte, a União deve aguardar o amadurecimento da questão para, após amplo debate com a sociedade, caso seja necessário, editar norma que discipline o compartilhamento imobiliário sem inviabilizá-lo.

Toda inovação disruptiva gera um *hard case* para o Direito, pois a nova realidade não se subsumi perfeitamente às normas vigentes. O que não significa que não haja Lei que se aplique ao caso concreto, gerando desafios para o Estado em lidar com o novo que está em plena ebulição e que se transmuda na medida em que se infiltra na própria sociedade.

Caso a União e os demais entes federativos optem por legislar sobre o assunto, uma boa solução é a observação do programa Legislar Melhor da União Europeia, a fim de que a norma a ser criada possa combinar a inovação com eventual direito que o Estado acredite que mereça ser tutelado, mantendo o Brasil apto a fomentar e participar da evolução tecnológica.

Feitas estas considerações, espera-se ter contribuído para o debate, sem ter a intenção de ter a palavra final sobre a temática tratada, mas sim contribuir com a discussão acadêmica sobre a mesma que é tão relevante para a sociedade, pois alberga questões de viés social, ambiental, econômica e jurídica.

## REFERÊNCIAS:

AFONSO, Túlio Augusto Tayan. **Evolução constitucional do trabalho na ordem econômica jurídica brasileira.** 2008. Disponível em [http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/tulio\\_augusto\\_tayano\\_afonso.pdf](http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/salvador/tulio_augusto_tayano_afonso.pdf). Acesso em: 20 jul. 2018.

ARAÚJO, Gabriel Frias; BOUCAULT Carlos Eduardo de Abreu. **Direitos sociais e autoritarismo nos anos Vargas.** 2017. Disponível em: <https://sites.usp.br/pesquisaemdireito-fdrp/wp-content/uploads/sites/180/2017/01/gabriel-frias.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2018.

ASSIS, Luiz Gustavo Bambini. **A evolução do direito de propriedade ao longo dos textos constitucionais.** 2008. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67828/70436>. Acesso em: 28 jun. 2018.

BAUMAN, Zygmunt. **44 cartas do mundo líquido moderno.** Rio de Janeiro: Zahar, 2011.

\_\_\_\_\_. **Modernidade líquida.** Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

\_\_\_\_\_. **Globalização: as consequências humanas.** Rio de Janeiro: Zahar, 1999.

BONDULI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BONIFÁCIO, TaynãMalaspina de Freitas. **Geração Y e a busca de sentido na modernidade líquida: eles não são todos iguais e estão mudando as relações de trabalho.** Curitiba: Juruá, 2014.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988.** Promulgada em 5 de outubro de 1988.

BRASIL. **Lei n.º8.245 de outubro de 1991.** Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em 04 nov. 2019.

BRASIL. **Lei n.º10.257 de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em 10 out. 2019.

BRASIL. **Lei 11.771 de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei n.º 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei n.º 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei n.º 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2008/Lei/L11771.htm). Acesso em 04 jul 2019.

BRASIL. **Lei 12.965 de 23 de abril de 2014**. Estabelece princípios, garantias, direitos e deveres para o uso da Internet no Brasil. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/lei/l12965.htm). Acesso em 14 nov. 2019.

BRASIL. **Lei n.º 13.874 de 20 de setembro de 2019**. Institui a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica; estabelece garantias de livre mercado; altera as Leis n.ºs 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 11.598, de 3 de dezembro de 2007, 12.682, de 9 de julho de 2012, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 10.522, de 19 de julho de 2002, 8.934, de 18 de novembro 1994, o Decreto-Lei n.º 9.760, de 5 de setembro de 1946 e a Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943; revoga a Lei Delegada n.º 4, de 26 de setembro de 1962, a Lei n.º 11.887, de 24 de dezembro de 2008, e dispositivos do Decreto-Lei n.º 73, de 21 de novembro de 1966; e dá outras providências. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13874.htm). Acesso em 08 nov. 2019.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei 2.474/2019**. Altera a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em 05 out. 2019.

BROWNE, George. Apresentação. In: AFONSO, Henrique Weil; SILVA, Ivone Maria. **Constitucionalismo e história do direito: institutos, trajetórias e desafios**. Recife: IPANEC, 2019. p. 9-12.

BUONO, Marcel. **Ubatuba (SP) recua em regulação sobre aluguéis de temporada**. 2018. Disponível em: [https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada\\_161150.html](https://www.panrotas.com.br/hotelaria/mercado/2018/12/ubatuba-sp-recua-em-regulacao-sobre-alugueis-de-temporada_161150.html). Acesso em 21 nov. 2019.

CAMPOS, José Rubens. **Um estudo sobre a percepção de valor do consumidor na economia de compartilhamento**. 2018. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/21044/2/José%20Rubens%20de%20Campos.pdf>. Acesso em 01 nov. de 2019.

CARNEIRO, Virgínia Conceição Vasconcelos; CARNEIRO Valtency Vasconcelos. **Da posse ao acesso: o papel da economia compartilhada para o consumo sustentável**. 2017. Disponível em: <http://engemausp.submissao.com.br/19/anais/arquivos/495.pdf>. Acesso em: 28 jun. 2018.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 2016.

COELHO, Gabriela. **É impossível caracterizar locação de apartamentos Airbnb como comercial**. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-out-10/impossivel-caracterizar-locacao-airbnb-comercial>. Acesso em 21 nov. 2019.

DWORKIN, Ronald. **Uma questão de princípio**. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

ENGELS, Friedrich. **Para a questão da habitação**. 1873. Disponível em: [http://resistir.info/livros/engels\\_q\\_habitacao.pdf](http://resistir.info/livros/engels_q_habitacao.pdf). Acesso em 16 dez. 2018.

ETNER, Diana; SILVEIRA, João Tiago. **Programas de Better Regulation em Portugal:** o SIMPLEGIS. 2014. Disponível em: [http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2183-184X2014000100008](http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2183-184X2014000100008). Acesso em 26 nov. 2019.

FEIGELSON, Bruno. **A relação entre modelos disruptivos e o direito:** estabelecendo uma análise metodológica baseada em três etapas. In: FREITAS, Rafael Vêras de, RIBEIRO, Leonardo Coelho; FEIGELSON, Bruno (Coord.). **Regulação e novas tecnologias.** Belo horizonte: Fórum, 2018. p. 49-59.

FERREIRA, Franklin Alves. **Locação de imóvel para temporada em área turística do Ceará.** 2018. Disponível em: <http://www.uece.br/mpgnt/dmdocuments/franklinalvesferreira.pdf>. Acesso em 22 nov. 2019.

FERREIRA NETO, Adyr Garcia; BASSOLI, Marlene Kempfer. **Livre iniciativa:** síntese filosófica, econômica e jurídica. 2009. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/276231166\\_Livre\\_iniciativa\\_Sintese\\_filosofica\\_economica\\_e\\_juridica](https://www.researchgate.net/publication/276231166_Livre_iniciativa_Sintese_filosofica_economica_e_juridica). Acesso em 05 nov. 2019.

FLORES, Maurício Pedrosa; Rodriguez, José Rodrigo. **O nomos de robert cover na trilha do direito global.** 2017. Disponível em: <http://www.periodicos.ufc.br/nomos/article/view/6338>. Acesso em 05 nov. 2019.

FONSECA, Ricardo Marcelo. **Introdução teórica à história do direito.** Curitiba: Juruá, 2012. p. 89-148.

FONSECA, Ricardo Marcelo. **A diversidade e o direito:** uma contribuição da história do direito para um debate contemporâneo. Rio de Janeiro: Revista da Faculdade de Direito – UERJ, 2015.

GAGO, Ana. **O aluguer de curta duração e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa.** 2018. Disponível em: [https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/32753/19/tm\\_igotul010887.pdf](https://repositorio.ul.pt/bitstream/10451/32753/19/tm_igotul010887.pdf). Acesso em: 10 nov. 2019.

GUIMARÃES, Patrícia Borba Vilar; SILVA, Lucas do Monte. **Autorregulação jurídica no urbanismo contemporâneo:** smartcities e mobilidade urbana. 2016. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/23468/19142>. Acesso em 28 jun. 2018.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes:** do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HINCAPIÉ, Gabriel Méndez; RESTEPRO, Ricardo Sanín. **La constitución encriptada:** nuevas formas de emancipación del poder global. San Luis Potosí: Revista De Derechos Humanos y Estudios Sociales, 2012.

MARQUES, Clarissa. **Por uma compreensão da crise ambiental e do paradigma do Risco.** 2013. Disponível em: <https://www.faculdedamas.edu.br/revistafd/index.php/relacoesinternacionais/article/view/213/0>. Acesso em 01 set. 2019.

MARQUES NETO, Floriano de Azevedo; FREITAS, Rafael Vêras de. **Uber, WhatsApp, Netflix: os novos quadrantes da publicatio e da assimetria regulatória.** In: FREITAS, Rafael Vêras de, RIBEIRO, Leonardo Coelho; FEIGELSON, Bruno (Coord.). **Regulação e novas tecnologias.** Belo horizonte: Fórum, 2018. p. 17-48.

MENDES, José Manuel. **Ulrich Beck: a imanência do social e a sociedade de risco.** Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade de Lisboa, 2015.

MERGULHÃO, Rossana Teresa Curioni; JUNIOR, Bazilio de Alvarenga Coutinho; MACHADO, Elton Fernando Rossini. **A Constituição Imperial de 1824: Uma breve análise dos aspectos sociais, políticos, econômicos jurídicos.** 2011. Disponível em: <https://revistascientificas.us.es/index.php/araucaria/article/download/1376/1256>. Acesso em: 14 juh. 2018.

NUNES, António José Avelãs. **Neoliberalismo e direitos humanos.** Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

OST, François. **O tempo do direito.** Bauru: Edusc, 2005.

PAQUITO, Romeu Gentil. **Daqui não saiu.** RCA Victor, 1949. Disponível em: <http://caixadepandoraplimplim.blogspot.com/2017/01/vocalistas-tropicais-daqui-nao-naio.html>. Acesso em: 25 jun. 2019.

PAYÃO, Jordana Viana; VITA, Jonathan Barros Vita. **Desafios regulatórios do Caso Airbnb: a intervenção do Estado no modelo econômico colaborativo.** 2018. Disponível em:

[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:2k\\_joURjN0gJ:seer.upf.br/index.php/rjd/article/download/7855/4802/+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:2k_joURjN0gJ:seer.upf.br/index.php/rjd/article/download/7855/4802/+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br) Acesso em 12 jun. 2019.

PEREIRA, Kênio de Souza. **Imobiliária virtual: elevado índice de inadimplência é ignorado pelas imobiliárias virtuais que aumentam os riscos para os locadores.** 2019. Disponível em [http://diariodasleis.com.br/arquivo\\_envio\\_bdi/edicao\\_revista\\_bdi\\_17.pdf](http://diariodasleis.com.br/arquivo_envio_bdi/edicao_revista_bdi_17.pdf). Acesso em 23 nov. 2019.

PESSOA, Emanuel de Abreu. **A constitucionalização da função social da propriedade: alteração na dogmática do direito civil.** 2017. Disponível em: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:wI2Fv-BGHbEJ:https://www.uni7.edu.br/periodicos/index.php/revistajuridica/article/download/137/159/+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>.

Acesso em: 14 juh. 2018.

POSSAMAI, Giancarlo Bernardi. **Livre iniciativa e limites à regulação estatal na perspectiva do Supremo Tribunal Federal.** 2014. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6476/1/Giancarlo%20Bernardi%20Possamai.pdf>. Acesso em 12 out. 2019.

RIBEIRO, Leonardo Coelho. **A instrumentalidade do Direito Administrativo e a regulação de novas tecnologias disruptivas.** In: FREITAS, Rafael Vêras de, RIBEIRO, Leonardo Coelho; FEIGELSON, Bruno (Coord.). **Regulação e novas tecnologias.** Belo horizonte: Fórum, 2018. p. 61-82.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação cível. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer. Abstenção de realizar atividade comercial de hospedagem no**

condomínio. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. Apelação Desprovida. (Apelação Cível Nº 70075939884, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 26/07/2018). (TJ-RS – AC:70075939884 RS, Relator: Marco Antonio Amgelo, Data de Julgamento: 26/07/2018, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/08/2018).

ROCHA Suyene Monteiro; MARQUES Vinicius Pinheiro. **Plano diretor, função social da propriedade e gestão democrática:** uma análise da lei complementar nº 253/2012 do município de Palmas/TO. 2016. Disponível em: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:jipfkK6bU3EJ:https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/download/19190/15662+&cd=1&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 14 juh. 2018.

SCALCON, Raquel Lima. **Avaliação de impacto legislativo:** A prática europeia e suas lições para o Brasil. 2017. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/54/214/ril\\_v54\\_n214\\_p113.pdf](https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/54/214/ril_v54_n214_p113.pdf). Acesso em 08 nov. 2019.

SHIRKY, Clay. **La vem todo mundo:** o poder de organizar sem organizações. Rio de Janeiro: Zahar, 2012.

SILVA, Raphael Andrade; PAIVA, Matheus Silva; Diniz, Gustavo Saad. **Desafios Jurídico-Regulatórios e Economia Compartilhada:** elementos para uma Reflexão Crítica. 2017. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/iuris/article/view/27272/21300>. Acesso em 12 juh. 2019.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira; LEMOS, Ronaldo (2016). **Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento:** função social e tutela da confiança. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/25740>. Acesso em: 28 jun. 2018.

SOUZA NETO, Cláudio Pereira; SARMENTO, Daniel. **DIREITO CONSTITUCIONAL:** teoria, história e métodos de trabalho. Belo Horizonte: Fórum, 2014. p. 69-96.

TEUBNER, Gunther. **A Bukowina Global sobre a emergência de um pluralismo jurídico internacional.** 2003. Disponível em: [https://www.academia.edu/38061649/A\\_BUKOWINA\\_GLOBAL\\_SOBRE\\_A\\_EMERGENCIA\\_DE\\_UM\\_PLURALISMO\\_JURIDICO\\_TRANSNACIONAL](https://www.academia.edu/38061649/A_BUKOWINA_GLOBAL_SOBRE_A_EMERGENCIA_DE_UM_PLURALISMO_JURIDICO_TRANSNACIONAL). Acesso em 23 nov. 2019.

UBATUBA. Câmara Legislativa. Lei 4.050 de 20 de dezembro de 2017. Estabelece regularmentação das hospedagens de Cama & Café e Residenciais por Temporada nos Município de Ubatuba. Disponível em

[http://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/projeto\\_lei/2018/pl\\_131\\_2018.pdf](http://camaraubatuba.sp.gov.br/documentos/projeto_lei/2018/pl_131_2018.pdf). Acesso em 05 nov. 2019.

VON IHERING, Rudolf. **Luta pelo direito**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

WOLKMER, Antônio Carlos. **História do direito no Brasil**. Rio de Janeiro: Forense, 2004.