



Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Centro de Ciências Sociais

Faculdade de Direito

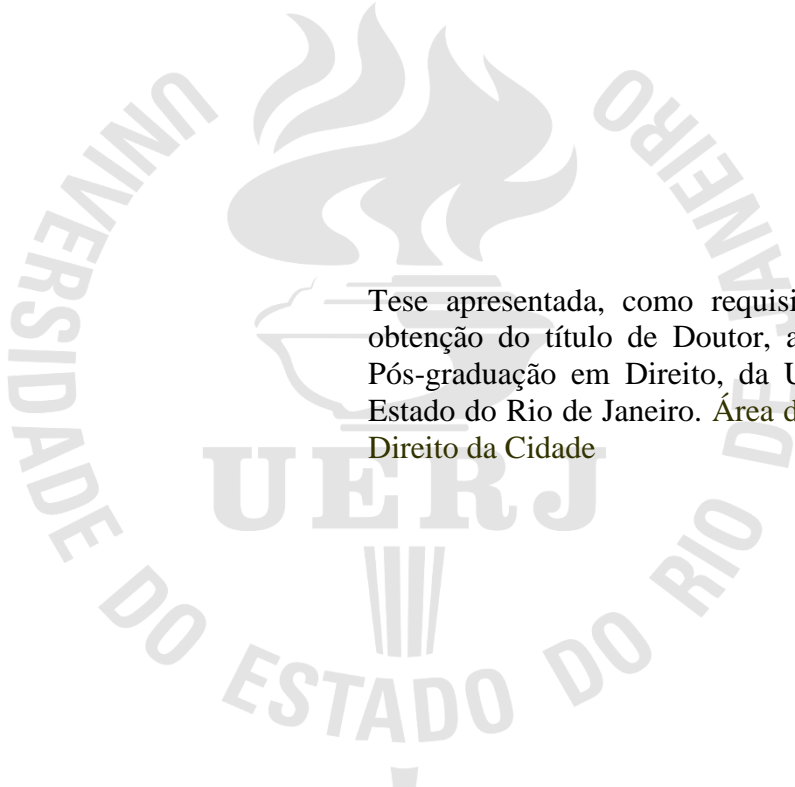
João Marcelo Sant'Anna da Costa

**Moradia como serviço: análise de uma política pública de habitação
alternativa contra a vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro**

Rio de Janeiro
2023

João Marcelo Sant'Anna da Costa

**Moradia como serviço: análise de uma política pública de habitação alternativa contra a
vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro**



Tese apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Doutor, ao Programa de Pós-graduação em Direito, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Direito da Cidade

Orientadora: Prof.^a Dra. Vânia Siciliano Aieta

Rio de Janeiro
2023

CATALOGAÇÃO NA FONTE
UERJ/REDE SIRIUS/BIBLIOTECA CCS/C

C837 Costa, João Marcelo Sant'Anna da.

Moradia como serviço: análise de uma política pública de habitação alternativa contra a vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro / João Marcelo Sant'Anna da Costa. - 2023.

221 f.

Orientadora: Prof. Dra Vânia Siciliano Aieta.

Tese (Doutorado). Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito.

1. Políticas públicas- Teses. 2. Economia compartilhada –Teses. 3.Direito à moradia – Teses. I.Aieta, Vânia Siciliano. II. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Faculdade de Direito. IV. Título.

CDU 349.444(815.3)

Bibliotecária: Marcela Rodrigues de Souza CRB7/5906

Autorizo, apenas para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta tese, desde que citada a fonte.

Assinatura

Data

João Marcelo Sant'Anna da Costa

**Moradia como serviço: análise de uma política pública de habitação alternativa contra a
vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro**

Tese apresentada, como requisito parcial para
obtenção do título de Doutor, ao Programa de
Pós-graduação em Direito, da Universidade do
Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração:
Direito da Cidade

Aprovada em: 30 de janeiro de 2023.

Banca Examinadora:

Prof.^a Dra. Vânia Siciliano Aieta (Orientadora)
Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Gustavo José Mendes Tepedino
Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Mauricio Jorge Pereira da Mota
Faculdade de Direito – UERJ

Prof.^a Dra. Teresa Cristina Gonçalves Pantoja
Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Gabriel Assis de Almeida
Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

2023

DEDICATÓRIA

Para Alice, Nina e Tainá que são meu lar em qualquer lugar.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Professora Doutora Vânia Siciliano Aieta por tudo. De verdade. Por ser quem é, por existir enquanto exemplo, pelo profundo conhecimento do que é realmente valioso nessa vida. Por ensinar-me que lar é pertencimento, que um lar é feito, antes de tudo, por pessoas e amor.

Agradeço ao Professor Doutor José Gabriel Assis de Almeida e a todos do J.G. Assis de Almeida & Associados – Sociedade de Advogados pela confiança, pela paciência, pelo respeito, pela oportunidade e pelo direcionamento.

Agradeço à Professora Doutora Margarida Lima Rego e a todos na NOVA School of Law pela acolhida, pela supervisão, pelos ensinamentos durante a pesquisa e pela gentileza. Essa tese é igualmente fruto do Doutorado Sanduíche em Direito feito na Faculdade de Direito da Universidade Nova de Lisboa, Portugal, sob sua orientação.

Agradeço à coordenação e à secretaria do Programa de Pós-Graduação da UERJ pelo trabalho excepcional que desenvolvem em favor da pesquisa e do bem-estar dos membros do programa. Agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, que apoiou a realização do presente trabalho.

Agradeço à Marcelle Mourelle Perez Diós, e em nome dela a todos os colegas de pesquisa, pelo apoio, pelas trocas e pelo exemplo. Agradeço à Yana de Mello Gonzaga pelo cuidado, pela leitura em revisão, pela cordialidade.

Agradeço a Rogério Marinho, Marcelle Loureiro, Rogério Balthazar, Tânia Teixeira, Juan Souza, Ksenia Eremeeva e a todos que não desistiram da amizade nos dias de tempestade.

Agradeço a Helder Galvão e Isabella Navarro pelos abraços saudosos e sorrisos afetuosos que tornaram aconchegante uma Lisboa pandêmica.

Agradeço à minha família e a todos aqueles que empenharam seu tempo e seu afeto para permitir que esse trabalho fosse executado.

Agradeço às minhas filhas Alice e Nina, e aos meus afilhados Antônio Pedro e Ana por alimentarem-me de sonhos, cores, histórias e músicas. Por serem minha diária inspiração silenciosa.

Agradeço à minha esposa Tainá pelo amor. O amor que dá significado a tudo. O amor que é propósito e alento. O amor pelo sacrifício e pelo afeto. O amor no qual quero morar por todo o infinito.

Nem tudo que se tem se usa. Nem tudo que se usa se tem.

Arnaldo Antunes

RESUMO

COSTA, João Marcelo Sant'Anna. *Moradia como serviço: análise de uma política pública de habitação alternativa contra a vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro*. 2023. 221f. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.

Para combater o problema público da degradação urbana da região central da cidade do Rio de Janeiro, o administrador público traçou objetivos de reduzir a vacância dos imóveis existentes através do uso eficiente e da exploração da capacidade ociosa. Contudo, o status quo de políticas públicas de habitação não é o meio eficiente para esse objetivo porque facilita a aquisição individual de imóveis. Os contextos social, histórico e econômico emergentes parecem apresentar uma oportunidade de melhoria. Surge a hipótese de existir uma alternativa de política pública de habitação adequada para servir de solução ao problema público. Uma abordagem racionalista deduz que o processo de servicização da propriedade urbana resulta na Moradia como Serviço, que incentiva o uso desagregado e fragmentado da propriedade urbana. Práticas como Coliving e P2P Accommodation são exemplos que seguem a lógica da Moradia como Serviço. A hipótese se confirma, pois a Moradia como Serviço apresenta-se como solução adequada de uso eficiente e exploração da capacidade ociosa. Uma análise preditiva, com auxílio do processo de benchmarking orientado pela experiência de Portugal com o Alojamento Local, apresenta riscos e benefícios da solução de política pública de habitação. Uma análise de custo-benefício, sem indicadores mais concretos, conclui que os riscos podem ser mitigados e os benefícios vão ao encontro dos objetivos do Reviver Centro. Por fim, conclui-se que a Moradia como Serviço precisa ser fomentada e regulamentada. Para tanto, esse estudo analisa as tentativas insuficientes de regulamentação para, enfim, contribuir com ideais para uma possível regulamentação adequada da Moradia como Serviço, novamente recorrendo-se ao processo de benchmarking com fulcro na experiência de Portugal.

Palavras-chave: Políticas Públicas. Moradia como Serviço. Reviver Centro. Economia do Compartilhamento.

ABSTRACT

COSTA, João Marcelo Sant'Anna. *Housing as a Service*: analysis of an alternative public housing policy to overcome vacancy in Rio de Janeiro's downtown. 2023. 221f. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2023.

The Rio de Janeiro's government has outlined the importance of reducing the vacancy in city's downtown through efficient use and exploitation of idle capacity to stop the process of urban deterioration. However, the status quo of public housing policies turns not to be an efficient way once it focusses on facilitating the individual acquisition of real estate. The emerging social, historical, and economic contexts seem to present an opportunity for improvement. The hypothesis arises that there is an alternative public policy for adequate housing to serve as a solution to the public problem. A rationalist approach deduces that the "servitization" of urban property results in Housing as a Service, which encourages the disaggregated and fragmented use of urban property. Practices such as Coliving and P2P Accommodation exemplifies the logic of Housing as a Service. The hypothesis is confirmed once Housing as a Service presents itself as an adequate solution for efficient use and exploitation of idle capacity. A predictive analysis, with the aid of the benchmarking process guided by Portugal's experience with Alojamento Local, lists some risks and benefits of the housing policy solution. A cost-benefit analysis concludes that the risks can be mitigated, and the benefits meet Reviver Centro's objectives. Finally, it is concluded that Housing as a Service needs to be encouraged and regulated. To this end, this study analyzes the insufficient attempts at regulation to finally contribute with ideas for a possible adequate regulation of Housing as a Service, again resorting to the benchmarking process based on Portugal's experience.

Keywords: Housing Policy. Housing as a Service. Reviver Centro. Sharing Economy.

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	10
1	ANÁLISE DO PROBLEMA	16
1.1	Um problema público de eficiência: há mais imóveis sem gente do que gente sem imóveis	16
1.2	O status quo busca facilitar a aquisição individual da propriedade urbana	24
2	UMA OPORTUNIDADE DE MELHORIA: CONTEXTOS	33
2.1	O contexto social da geração que sonha com a propriedade	34
2.2	O diferente contexto social da geração Millennials do consumo líquido	38
2.3	O contexto histórico de proteção ao uso estável e duradouro	48
2.4	O diferente contexto histórico do uso flexível e da resignificação de práticas ..	52
2.5	O contexto econômico da economia comercial tradicional	61
2.6	O diferente contexto econômico da economia do compartilhamento	65
3	ANÁLISE RACIONALISTA DE UMA POLÍTICA PÚBLICA ALTERNATIVA	78
3.1	Uma política pública de habitação alternativa e adequada aos contextos emergentes	80
3.1.1	<u>O paradigma da propriedade</u>	81
3.1.2	<u>A “servicização” da moradia</u>	87
3.1.3	<u>A moradia como serviço</u>	94
3.1.3.1	Colivings	100
3.1.3.2	P2P accommodation	107
3.1.4	<u>Um tratamento adequado ao problema: uso flexível gera exploração eficiente da capacidade ociosa</u>	111
3.2	Projeção de resultados da política pública alternativa	114
3.2.1	<u>Benchmarking: A experiência de Portugal</u>	115
3.2.2	<u>Benefícios: smart cities, gestão de infraestrutura, redução da vacância e recuperação urbana</u>	123
3.2.3	<u>Riscos: concentração da propriedade, gentrificação e sobrecarga</u>	130
4	ANÁLISE DE UMA REGULAMENTAÇÃO DA MORADIA COMO SERVIÇO	135

4.1	As tentativas insuficientes de aplicar regimes jurídicos existentes à moradia como serviço	139
4.1.1	<u>O coliving nos termos de uso e na jurisprudência</u>	140
4.1.2	<u>O regime jurídico do inquilinato é insuficiente para o coliving</u>	143
4.1.3	<u>Um projeto de lei brasileiro sobre a P2P accommodation</u>	145
4.1.4	<u>O projeto de lei é insuficiente para regulamentar a P2P Accommodation</u>	147
4.1.5	<u>A P2P accommodation no Superior Tribunal de Justiça</u>	150
4.1.6	<u>Uma clarificação das decisões sobre P2P Accommodation</u>	163
4.2	Contribuições para um regime jurídico para a moradia como serviço	169
4.2.1	<u>Benchmarking: uma regulamentação de Portugal</u>	172
4.2.2	<u>A moradia como serviço não altera o uso residencial da propriedade urbana</u>	181
4.2.3	<u>A moradia como serviço difere da locação por temporada e da hospedagem</u>	184
4.2.4	<u>Ideias para um regime jurídico de exploração da moradia como serviço</u>	191
	CONCLUSÃO	200
	REFERÊNCIAS	207

INTRODUÇÃO

Este estudo propõe-se a apresentar a história de uma alternativa, de uma opção de uso da propriedade imobiliária urbana que não depende da aquisição individual do bem imóvel e que promove o seu uso flexível e casual. É a história da *moradia como serviço*, uma modalidade de uso da unidade imobiliária que é praticada no âmbito da economia do compartilhamento, mais especificamente da categoria da economia do acesso. A moradia como serviço pode proporcionar bem-estar a uma diversidade de pessoas nos mais diferentes momentos de vida e encontra seu momento a partir de contextos social, histórico e econômico singulares. A moradia como serviço pode servir de objeto de políticas públicas de habitação, principalmente para contribuir com a solução do problema da degradação do centro histórico do Rio de Janeiro.

Para contar essa história, é preciso questionar uma silenciosa verdade que acompanha o reiterado discurso do sonho da casa própria¹ de que a aquisição individual da propriedade privada é o mecanismo necessário-adequado à efetivação do direito social de moradia. De fato, a aquisição individual da propriedade privada é adequada em determinado contexto, porém ela não é necessária. Há outras possibilidades também adequadas. Isso fica claro quando se defende o aluguel social ou a locação social como objeto de políticas públicas, por exemplo, ou quando se questionam interesses outros por trás do discurso do sonho da casa própria, como interesses econômicos.

O propósito deste estudo, portanto, é contribuir com a análise de alternativas à concretude do direito social de moradia. Pretende-se apresentar alternativa para além das políticas públicas de habitação voltadas à aquisição individual da propriedade privada. Pretende-se apresentar uma política pública de habitação possível, adequada aos novos contextos social, histórico e econômico; uma política pública de habitação flexível que pode contribuir para a solução do problema da vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro e a consequente degradação urbana da região.

¹ A exata origem da expressão sonho da casa própria é desconhecida. Por um lado, ela decorre, em parte, da tradução do *american way of life*. Por outro lado, muitos autores consideram a expressão como emergente, no Brasil, a partir da década de 1940, com as formulações de políticas públicas voltadas à habitação, ao direito social de moradia. Em todo caso, ela representa uma crença cultural de que segurança e estabilidade são termos associados à aquisição individual da propriedade urbana. Para mais informações, recomenda-se a leitura de Barone (2020).

Nos termos do art. 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, todo ser humano tem direito à habitação. No Brasil, o Estado Democrático destina-se a assegurar, entre outras coisas, os direitos sociais. O art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, por conseguinte, lista a moradia como direito social. Daí extrai-se ser finalidade do Estado Brasileiro assegurar que seus cidadãos tenham acesso à moradia, a uma habitação. Nenhum dos textos, contudo, determina a metodologia a ser aplicada para conferir concretude a esse direito.

Historicamente, os governos brasileiros, nas mais diversas esferas federativas, buscam cumprir com o seu dever de dar concretude ao direito social de moradia por meio de políticas públicas de habitação. Usualmente, sob o discurso do sonho da casa própria, elas instigam os cidadãos à aquisição individual da propriedade privada de unidades imobiliárias. Essa aquisição ocorre por instrumentos públicos, ou equiparados, de compra e venda de bens imóveis e o registro de tais títulos no registro de imóveis competente.

Em determinado contexto social, histórico e econômico, a tentativa de dar concretude ao direito social de moradia por meio da facilitação da aquisição individual da propriedade privada de unidades imobiliárias faz algum sentido. No contexto social, gerações de cidadãos estabelecem a aquisição desse imóvel como uma meta de vida. O bem-estar confunde-se, nesse contexto social, com o discurso do sonho da casa própria. No contexto histórico, a recorrência de políticas públicas de habitação com o mesmo objeto, a aquisição individual da propriedade privada de unidades imobiliárias, parece uma obviedade ululante. A modalidade mais reconhecida pelas práticas históricas de se promover a habitação confunde-se com uma modalidade evidente, natural e necessária. No contexto econômico, a economia comercial tradicional aduz que um único proprietário usará de forma eficiente uma única unidade imobiliária. No contexto econômico, o paradigma da escassez e a pujança da construção civil ditam as regras do jogo.

Mesmo nesse contexto social, histórico e econômico, há questionamentos quanto à adequação e à necessidade de políticas públicas de habitação que recorrem à aquisição individual da propriedade privada. Santos, Luft e Medeiros (2016, p. 218), por exemplo, destacam que as políticas públicas de habitação apresentam, como solução definitiva para o direito social de moradia, a construção de casas. A aquisição individual da propriedade privada, por conseguinte, seria adequada ao propósito habitacional na medida em que provê segurança da posse e atende ao princípio da não remoção. Entretanto, as mesmas autoras informam que o conteúdo do direito social de moradia evoluiu no tempo e passou a ser percebido como “moradia adequada”. Assim, o objeto das políticas públicas de habitação seria adequado se,

adicionalmente, a unidade imobiliária adquirida individualmente estivesse conectada a uma rede de infraestrutura urbana. Do ponto de vista da necessidade, as autoras propõem uma reflexão, qual seja, “a materialização do direito social à moradia, tal como consagrado constitucionalmente, não implica, necessariamente, o reconhecimento dos direitos individuais de propriedade” (SANTOS; LUFT; MEDEIROS, 2016, p. 225).

Elas reconhecem que, no recorte geográfico e temporal do seu estudo, o aluguel social era utilizado como uma solução apenas temporária, provisória para o direito de moradia, principalmente após tragédias. Apontam, contudo, que a aquisição individual da propriedade privada não é a solução necessária sempre, portanto não é a única solução para o direito de moradia, havendo, então, espaço para se analisarem alternativas. As autoras sugerem, por exemplo, uma reflexão sobre as políticas públicas de habitação francesas, pautadas pelo aluguel social como solução definitiva. Segundo as autoras, na França, “a moradia está ligada ao conceito de serviço público, mas foi em 2000 que a produção de moradia social passou a ser considerada um ‘serviço de interesse geral’” (SANTOS; LUFT; MEDEIROS, 2016, p. 234).

Este estudo objetiva analisar outra opção de objeto para políticas públicas de habitação, uma solução alternativa à aquisição individual da propriedade privada em outro contexto social, histórico e econômico, porém igualmente adequada, principalmente à luz do projeto Reviver Centro lançado pela cidade do Rio de Janeiro.

Este trabalho também ressalta existir outro contexto social, histórico e econômico, no qual floresce outra forma de se dar concretude ao direito social de moradia. No contexto social, gerações de cidadãos com outro objetivo de vida, outras metas estabelecidas para além da casa própria, no qual o bem-estar individual e coletivo não se confunde com a aquisição individual da propriedade privada. No contexto histórico, a descoberta de práticas voltadas à habitação que, devidamente repaginadas e atualizadas ao presente momento histórico, conseguem dar concretude ao direito social de moradia. No contexto econômico, no qual o paradigma da abundância e o desejo por flexibilidade reorganizam as regras do jogo com vistas à exploração da capacidade ociosa, há a sedimentação da economia do compartilhamento e a busca pelo uso eficiente e compartilhado das unidades imobiliárias.

Para esse outro contexto social, histórico e econômico, as políticas públicas de habitação encontrarão uma possibilidade de objeto adequado, diferente da prática de facilitação da aquisição individual da propriedade privada, o qual será a moradia como serviço, termo definido neste estudo por princípios de flexibilidade e casualidade. São políticas públicas de habitação dinâmicas e inteligentes que podem ser utilizadas de forma geograficamente ampla,

mas que parecem encontrar *habitat* perfeito no projeto de recuperação urbana do centro do Rio de Janeiro. O projeto Reviver Centro, de recuperação urbana da zona central da cidade do Rio de Janeiro, propõe a exploração da capacidade ociosa da propriedade imobiliária local por meio de práticas dinâmicas e inteligentes, em busca da inovação e da eficiência otimizada.

Logo, as políticas públicas de habitação cujo objeto seja a moradia como serviço são adequadas, porque podem contribuir com esse propósito ao apresentarem padrões de uso mais eficiente das unidades imobiliárias disponíveis nas cidades. Entretanto, existem entraves à sua implementação, como a repetição de padrões urbanos contrários aos princípios de flexibilidade e casualidade, como padrões estáticos de ordenamento do solo urbano. Esse estudo, portanto, almeja perquirir os dois temas, das contribuições e dos entraves da moradia como serviço à recuperação urbana do centro do Rio de Janeiro.

Para alcançar os objetivos deste estudo, utiliza-se a metodologia própria da análise de políticas públicas. Com efeito, o primeiro capítulo da primeira parte analisará o problema público da alta taxa de vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro, apesar do déficit habitacional igualmente alto, e da degradação daquela mesma região central. Em seguida, o segundo capítulo da primeira parte demonstrará que existe um padrão de políticas públicas de habitação pautadas pela aquisição individual da propriedade privada que pode ser adequado a um contexto social, histórico e econômico, mas não é a solução necessária ao direito de moradia. Não é, portanto, a única forma de dar concretude ao direito social de moradia, sendo que, no caso do centro do Rio de Janeiro, esse padrão não parece capaz de apresentar soluções eficientes e que explorem a capacidade ociosa dos imóveis já existentes.

Após a apresentação do problema e da insuficiência do *status quo* das políticas públicas para solucioná-lo, a segunda parte deste estudo apresentará uma oportunidade de melhoria. Assumindo-se que pode haver outras formas igualmente adequadas à consecução do direito social de moradia, este estudo, de forma dialética, apresentará a existência de contextos social, histórico e econômico emergentes, porém não exterminadores de seus predecessores, é bom que se pontue. Nesse contexto emergente, outra solução ao direito de moradia se revela adequada o que abre a oportunidade para a análise de uma política pública de habitação alternativa.

A terceira parte desse estudo, apresentará a hipótese de solução ao problema a partir da oportunidade de melhoria identificada. Utilizará uma abordagem racionalista para explicar a moradia como serviço e o motivo pelo qual se entende que uma política pública de habitação com esse objeto pode dar concretude ao direito de moradia. Nesse diapasão, são apresentados

exemplos concretos de práticas de habitação que se valem da lógica da moradia como serviço. Por conseguinte, o segundo capítulo dessa terceira parte argumentará como a moradia como serviço pode ser adequada ao propósito do uso eficiente e da exploração a capacidade ociosa para recuperação urbana. Para tanto, esse estudo recorre ao processo de *benchmarking* a partir da experiência de Portugal com o alojamento local e com a recuperação urbana do bairro de Alfama, Lisboa. Depois, apresentará critérios que, na falta de indicadores concretos, podem auxiliar uma análise preditiva de resultados com vistas a verificar o custo (os riscos) e o benefício do fomento da moradia como serviço. Enfim, concluirá que os benefícios à recuperação urbana e à exploração eficiente da capacidade ociosa dos imóveis da região central do Rio de Janeiro são reais e os riscos podem ser mitigados, confirmando a hipótese de que uma política pública de habitação pautada pela lógica da moradia como serviço é uma alternativa adequada de solução ao problema público do centro do Rio de Janeiro.

Por fim, na sua quarta parte, este trabalho buscará apresentar questões jurídico-regulatórias que devem ser observadas para o devido enquadramento da prática da moradia como serviço. No primeiro capítulo dessa quarta parte, serão apresentadas tentativas de enquadramento da moradia como serviço e será feita uma análise crítica das razões pelas quais essas tentativas são insuficientes. O objetivo é compreender os gargalos ainda existentes para o fomento e a segurança jurídica da prática da moradia como serviço. No segundo capítulo dessa quarta parte, analisar-se-á, novamente através do processo de *benchmarking*, a regulamentação legal e doutrinária portuguesa dada ao alojamento local. Em seguimento, serão apresentados pontos específicos de regulamentação, como a impertinência de enquadrar a moradia como serviço no regime jurídico da locação ou no da hospedagem, e como a moradia como serviço supera a dicotomia alegadamente existente entre uso residencial e uso comercial. Por fim, serão apresentadas ideias para contribuir com uma regulamentação da moradia como serviço a partir do princípio básico da flexibilidade.

Com este estudo, não se pretende declarar a morte ou prever um futuro tenebroso para tais políticas públicas de habitação que visam facilitar a aquisição individual da propriedade privada, mas sim esclarecer que determinada alternativa ganhou espaço e momento e que, desse modo, a escolha por determinada política pública de habitação deve ser fruto de reflexão, estudo e análise que considerem a flexibilidade e a casualidade da moradia como serviço porque também ela é capaz de dar concretude ao direito social de moradia. Entretanto, a moradia como serviço é capaz de promover uso mais eficiente e melhor explorar a capacidade ociosa do

imobiliário urbano, auxiliando na solução do problema da vacância de imóveis e da degradação de centros históricos urbanos, como o da cidade do Rio de Janeiro.

1 ANÁLISE DO PROBLEMA

Na sua primeira parte, esse estudo objetiva apresentar um problema público na cidade do Rio de Janeiro que o próprio administrador municipal já elegeu como prioridade ao implementar o programa Reviver Centro, qual seja, a degradação urbana do centro histórico, da 2ª Região Administrativa, que engloba os bairros do Centro e da Lapa da cidade do Rio de Janeiro, apresenta baixa densidade populacional, mas alto índice de vacância de imóveis. Em seguida, ainda nessa primeira parte, este estudo procurará demonstrar que (i) existe um padrão de políticas públicas de habitação pautadas pela aquisição individual da propriedade privada, (ii) que esse padrão, com ressalvas, pode ser adequado a um contexto social, histórico e econômico, mas que (iii) esse padrão não é a solução necessária ao direito de moradia; não é, em conclusão, a única forma de dar concretude a tal direito. Ao final desta primeira parte, chegar-se-á ao seguinte problema: (iv) o déficit habitacional, a vacância de imóveis e o acesso universal à moradia são problemas públicos não resolvidos pelo modelo padrão de políticas públicas. Logo, é possível se pensar em políticas públicas de habitação com direcionamentos distintos, mais eficientes e que explorem a capacidade ociosa da propriedade imobiliária urbana.

1.1 Um problema público de eficiência: há mais imóveis sem gente do que gente sem imóveis

Há um problema público na cidade do Rio de Janeiro, que é a degradação urbana do seu centro histórico. Com efeito, a 2ª Região Administrativa, que engloba os bairros do Centro e da Lapa e que consubstancia uma área central de 5,72 quilômetros quadrados da cidade, tem a segunda menor densidade populacional do município, com apenas 41 mil moradores em imóveis adequados. Trata-se ainda de uma área com 25% dos imóveis urbanos de uso comercial

vagos ou desocupados² e com 35% dos imóveis urbanos de uso residencial na mesma situação³. Trata-se de mais uma área urbana central, como tantos outros degradados centros históricos pelo mundo, que apresenta baixa densidade populacional, mas alto índice de vacância de imóveis⁴.

O administrador público municipal já tentou a reabilitação urbana da região por meio do investimento em soluções de políticas públicas de habitação alegadamente capazes de promover o adensamento populacional da região. Tome-se como exemplo a solução de habitação para revitalização da área do Porto Maravilha⁵ que passava, inicialmente, pela produção de 500 unidades habitacionais⁶ destinadas ao mercado de aquisição individual da propriedade urbana. A realidade, contudo, revelou que pouco mais de 20 unidades habitacionais foram entregues, e a degradação daquela área urbana prosseguiu seu curso. Logo, nem se resolveu o baixo adensamento populacional, nem se resolveu a vacância de imóveis. A reabilitação urbana daquela área central da cidade do Rio de Janeiro não teve solução eficiente naquele momento⁷.

De fato, uma política pública de habitação que fomenta a produção de novas unidades habitacionais e busca facilitar a aquisição individual da propriedade urbana não parece ser a melhor escolha para a recuperação urbana. Com efeito, os centros históricos degradados apresentam alto índice de vacância de imóveis, portanto apresentam unidades imobiliárias ociosas. Assim, parece haver um modo de aumentar o adensamento populacional mais adequado a esse cenário. Ribeiro (2022, p. 362-363), por exemplo, explica que a cidade de São Paulo, apresenta a área central com grandes possibilidades de oferta de imóveis para locação. O autor destaca as vantagens comuns às áreas centrais de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro: a) apesar da deterioração de alguns de seus setores, ainda contêm grande parte da oferta de postos de trabalho, notadamente no setor de serviços; b) sua infraestrutura e seu conjunto total de oferta de bens e serviços públicos e privados são excepcionais no contexto urbano; c)

² No segundo semestre de 2022, conforme disponível em:

https://analytics.realtycorp.com.br/ed36/analytics_3trim-2022.pdf. Acesso em: 15 nov. 2022.

³ No segundo semestre de 2021, conforme disponível em: <https://diariodorio.com/vacancia-de-imoveis-residenciais-comeca-a-baixar/>. Acesso em: 15 nov. 2022.

⁴ Ao final do ano de 2020, o número de imóveis vagos na região era estimado em 45%, conforme disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/02/11/quase-metade-dos-imoveis-comerciais-do-centro-do-rio-esta-vazia-diz-abadi-especialistas-creem-em-novo-perfil-residencial.ghtml>. Acesso em: 19 nov. 2022.

⁵ Disponível em: <https://www.portomaravilha.com.br/quemsomos>. Acesso em: 17 nov. 2022.

⁶ Disponível em: <https://www.portomaravilha.com.br/artigosdetalhes/cod/12>. Acesso em: 15 nov. 2022.

⁷ Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/habitacao-social-do-porto-maravilha-cade/>. Acesso em: 15 nov. 2022.

a convergência de seu sistema de vias e de transportes públicos permite que o morador acesse oportunidades em toda a cidade, viajando com conforto e rapidez nos contrafluxos; d) até mesmo os acervos de equipamentos culturais, áreas verdes e de espaços públicos de lazer são muito mais ricos que os demais setores da cidade; e) o custo do aluguel no centro tradicional é bem menor que os novos centros da cidade; f) o percentual de domicílios vagos em suas áreas centrais é maior que a média da cidade; g) o mix social do setor central da cidade é particularmente bem distribuído. Ribeiro explica ainda que o aluguel é mais acessível nas regiões centrais:

O motivo é exatamente o fato de que o valor do aluguel tende a ser mais justo e próximo do valor de uso que se adquire, portanto, mais acessível. A aquisição de uma habitação central, em função do valor da terra urbana, seria bem menos viável, mesmo em tipologias verticais. No entanto, o valor de locação (menos de 0,5% do valor do imóvel) viabiliza a aquisição do valor de uso pelas populações de renda baixa, moderada ou média (RIBEIRO, 2022, p. 362-363).

Em conclusão, Ribeiro (2022, p. 351) afirma que a ocupação de imóveis vazios já existentes, beneficiados com a infraestrutura e a oferta de bens e serviços públicos e privados preexistentes, melhoraria a eficiência do funcionamento urbano. Essa seria também uma alternativa habitacional quantitativa e qualitativamente mais interessante porque os imóveis prontos demandariam menos investimento público. Para tanto, poderia ser promovida a requalificação das unidades habitacionais centrais (muitas de grandes dimensões) para permitir o seu ajustamento ao padrão familiar atual (famílias menores), transformando, por exemplo, em dois ou três apartamentos menores, com melhor eficiência urbana e habitacional. Ademais, a melhor oferta de habitação social em áreas centrais permitiria melhoria do capital humano, com maiores oportunidades de trabalho e estudo e disponibilidade de tempo para desenvolvimentos pessoais (economizado dos longos deslocamentos pendulares) aos membros das famílias. Ribeiro (2022, p. 366-367) conclui, por fim, que o estímulo ao uso sem aquisição da propriedade individual de imóveis urbanos já existentes possibilita o atendimento do conceito de moradia digna, incluindo os aspectos inerentes à sua inserção urbana: localização, facilidades de acesso e disponibilidade de serviços, materiais e infraestrutura.

É compreensível que qualquer política pública cujo objetivo primário seja recuperar área urbana degradada tenha igualmente o objetivo de promover a redução do déficit habitacional. Historicamente, ele é um problema público brasileiro. Desde 1995, a Fundação João Pinheiro (FJP) calcula o déficit habitacional do país. Para ela, “*deficit habitacional*” é um conceito amplo que inclui a falta (deficit) de habitações e/ou existência de habitações em

condições inadequadas⁸. Para o cálculo do déficit habitacional, a FJP procura dimensionar a quantidade de moradias incapazes de atender o “direito de acesso, por parte da população, a um conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos”. O déficit habitacional total, então, é calculado a partir da soma de cinco subcomponentes: (i) domicílios rústicos; (ii) domicílios improvisados (i e ii formam o componente da habitação precária); (iii) unidades domésticas conviventes déficit⁹; (iv) domicílios identificados como cômodos (iii e iv formam o componente da coabitação); e (v) domicílios identificados com ônus excessivo de aluguel urbano.¹⁰ A FJP aferiu o déficit habitacional brasileiro em 5.876.699 habitações para o ano de 2019, divididos conforme os componentes acima referidos em (i) 11,9%, (ii) 13,4%, (iii) 21,5%, (iv) 1,7% e (v) 51,7%. Essa composição varia conforme as faixas de renda. Aquela acima de três salários-mínimos é responsável por 12% de todo o déficit habitacional nacional. A mesma faixa de renda, porém, é responsável por 46% do déficit habitacional no componente coabitação. Em 2019, a coabitação representava 23% do déficit habitacional, ou seja, 1.358.374 (um milhão, trezentos e cinquenta e oito mil, trezentos e setenta e quatro) habitações.

Para o Rio de Janeiro, a FJP (2013) estimava um déficit habitacional absoluto, em 2010, de aproximadamente 220.000 habitações, algo como 10% do total do déficit habitacional nacional. Esse número subiu para aproximadamente 470.000 em 2016 e chegou ao ápice de 515.000 em 2018. Em 2019, o déficit habitacional do município do Rio de Janeiro reduziu para o ainda alto número de 481.000 habitações. Desse déficit habitacional de 481.000 na cidade do Rio de Janeiro, mais de 60% decorriam do subcomponente do ônus excessivo de aluguel urbano. Veja-se, pois, como o apontamento de Ribeiro (2022) assinalado acima pode ser importante: o custo do aluguel no centro tradicional é bem menor que nos novos centros da cidade. Portanto, a ocupação do centro histórico pode, em tese, reduzir o subcomponente do ônus excessivo de aluguel urbano.

⁸ Disponível em:

<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=76871&codUsuario=0>. Acesso em: 15 nov.2022.

⁹ Unidades domésticas conviventes, obtidas indiretamente a partir das famílias “estendidas” e “compostas” (IBGE). São classificados como unidades déficit os domicílios com mais de 2 pessoas por cômodo servindo de dormitório.

¹⁰ Corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até três salários-mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel. O ônus excessivo com aluguel é selecionado a partir do grupo de domicílios não classificado como rústico, nem como cômodo, e que atendeu aos critérios definidos de renda e gasto com aluguel.

Por mais que “ocupar/usar imóveis urbanos ociosos no centro degradado” possa parecer indicado inclusive como ferramenta de redução do déficit habitacional, essa solução não tem aplicação prática. Em aparente oposição ao cenário ilustrado acima, a PNAD 2015 aponta que o Brasil possui 7,906 milhões de imóveis vagos, dos quais 80,3% estão localizados em áreas urbanas. Desse total, 6,893 milhões estão em condições de serem ocupados e 1,012 milhão estão em construção ou reforma. Ainda segundo a PNAD 2015, o município do Rio de Janeiro teria 501.688 domicílios vagos em condições de serem ocupados e em construção. Só no centro do Rio de Janeiro, estima-se pelo menos 25% de imóveis vagos ou desocupados.

Para que não fiquem dúvidas quanto ao fato de a vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro ser um problema público, cumpre explicar a questão do “estoque de domicílios vagos”. Com efeito, Maciel e Baltazar (2011) explicam que o fenômeno da vacância de imóveis urbanos decorre também da forma de produção capitalista de moradias. Como a produção é pautada pelo valor de troca, baseia-se no conceito de sobra ou acumulação. Assim, as autoras indicam que, na “produção capitalista de moradias, a contínua acumulação tem como resultado um enorme excedente de imóveis” (MACIEL; BALTAZAR, 2011, p. 527). Trata-se do “estoque de domicílios vagos” computados pelas pesquisas, como o PNAD. Segundo a FJP (2009), devem ser considerados quatro pontos principais com relação aos imóveis vagos: (i) estudo de um percentual médio do estoque habitacional necessário para o funcionamento natural do mercado imobiliário (“taxa de vacância natural”); (ii) identificação dos motivos que os deixam vagos; (iii) identificação do público a que se direcionam; e (iv) obtenção de detalhamentos mais precisos sobre suas condições, localização, situação de propriedade e padrão de construção. Com relação ao ponto (i), a taxa de vacância, Maciel e Baltazar (2011, p. 532) explicam que pesquisas internacionais consideram que o percentual médio do estoque habitacional necessário para o funcionamento “natural” do mercado de moradias estaria em torno de 5 a 6,5%. Ao ultrapassar esse limite, a ociosidade já se tornaria atípica e, portanto, um problema. Logo, o percentual de 25% a 35% de imóveis vagos no centro do Rio de Janeiro ultrapassa e muito o alegado “estoque natural”, sendo, sim, um problema público.

Sobre a relação entre déficit habitacional e vacância de imóveis, Boulos (2018, p. 17) verificou, com base no levantamento realizado pela FJP (2018), que, enquanto 6.273.000 famílias não tinham casa no Brasil, existiam 7.351.000 imóveis vazios, dos quais 85% teriam condições imediatas de ocupação por moradores. Diante disso, concluiu que “há mais casas sem gente do que gente sem casa. Em tese, nenhum imóvel precisaria ser construído para resolver o problema habitacional do Brasil” (BOULOS, 2018, p.17). O mesmo autor constatou

que as políticas públicas de habitação que incentivam a produção de novas unidades habitacionais não resolvem o déficit habitacional. O Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, teria entregado pouco mais de 2 milhões de casas. Todavia, o déficit habitacional que era de 5.300.000 de famílias quando o programa foi lançado em 2009, subiu para 5,8 milhões de famílias. A questão do déficit habitacional e da vacância de imóveis, portanto, não encontra solução eficiente nas políticas públicas que promovem a produção de novas unidades habitacionais, pois continua a haver mais imóveis sem gente do que gente sem imóvel. Permanece, ao menos em regiões degradadas, maior vacância de imóveis urbanos do que déficit habitacional.

Nesse diapasão, Tornquist e Maier (2021, p. 89) constataam que o problema da escassez de moradias não passa necessariamente pela construção de “novas moradias”. Para pensar em solução diferente para o problema, os autores fazem referência à obra de Engels (2015) que propõe “a ocupação de imóveis já existentes através de expropriações diretas ou acomodação dos trabalhadores através da ‘utilização racional’ deles (ENGELS, 2015, p. 56 apud TORNQUIST; MAIER, 2021, p. 89)”.

Este estudo não pretende abordar a questão das ocupações sociais, das expropriações diretas e das invasões de imóveis ociosos. Não obstante, a ideia de que a utilização racional dos imóveis ociosos pode ser uma solução para os problemas acima citados faz todo sentido. Parece haver um modo mais eficiente de se abordar o déficit habitacional, a vacância de imóveis e a degradação urbana de áreas centrais do que a tradicional tentativa de tão-somente produzir novas unidades habitacionais.

Pois bem, para o problema público da degradação urbana de centros históricos parece correto afirmar que é necessário promover o adensamento populacional. Entretanto, este, que pode ajudar a reduzir o déficit habitacional, não passa necessariamente, nesses centros históricos, pela produção de novas unidades habitacionais. Considerando a alta taxa de vacância de imóveis já existentes e o baixo preço para locação que normalmente eles apresentam, parece ser uma alternativa importante buscar adensamento populacional pelo combate à existência espaços vazios de gente. Imagina-se ser mais oportuno promover a utilização racional dos imóveis ociosos para proporcionar o adensamento populacional, combater o déficit habitacional e reduzir a vacância. A utilização racional de imóveis urbanos já existentes parece passar pelo uso eficiente, pela exploração da capacidade ociosa que os imóveis urbanos vazios apresentam.

Recentemente, o administrador público municipal renovou seu desejo de reabilitar a área degradada do centro da cidade do Rio de Janeiro, na esteira de movimentos mundiais de

reabilitação urbana de centros históricos¹¹. Em 2021, o administrador público municipal anunciou um novo plano de revitalização urbana: o Reviver Centro¹², instituído pela Lei Complementar n.º 229, de 14/07/2021. Concebido para promover a recuperação urbanística, social e econômica da 2ª Região Administrativa, o Reviver Centro se propõe, novamente, a atrair mais habitantes àquela região para promover o adensamento populacional da região. Nesse sentido, o administrador público municipal definiu como objetivos aumentar a densidade populacional (resolver a escassez) e reduzir o alto índice de vacância de imóveis (resolver o excesso) para, com isso, solucionar o problema público da degradação urbana da área central do Rio de Janeiro.

Novamente, a solução de política pública primária é incentivar a construção de novas unidades habitacionais (cf. art. 1º, *caput*, da Lei Complementar n.º 229/2021). A maior novidade, contudo, é que o plano urbano tem adicionalmente interesse em promover a transformação de uso de prédios comerciais para residenciais ou mistos e o desejo de incentivar a exploração econômica de terrenos vazios e sem uso na área, ociosos há décadas (cf. art. 1º, incisos I a V, da Lei Complementar n.º 229/2021). Parece que o administrador público municipal começou a analisar que a solução do problema público da degradação urbana e o modo para atingir os objetivos de aumentar o adensamento populacional naquela região e de reduzir a alta vacância de imóveis passariam por outro tipo de política pública: uma política pública mais eficiente.

Agora, o Reviver Centro não tenta alcançar o objetivo do adensamento populacional apenas por meio do incentivo à construção de novas unidades imobiliárias e da facilitação da aquisição da propriedade imobiliária urbana recém-construída. Para tentar alcançar igualmente o objetivo de reduzir a vacância de imóveis urbanos, o Reviver Centro propõe incentivar o *retrofit* ou a reabilitação arquitetônica de imóveis urbanos ociosos e a emissão de licenças de uso misto, bem como a transformação do uso comercial de imóveis urbanos. O novo projeto parece exigir políticas públicas que sigam a lógica da flexibilidade para alcançar os objetivos traçados, tanto que o então secretário municipal de planejamento urbano do município do Rio

¹¹ Disponível em: <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2021/07/14/prefeitura-do-rio-sanciona-projeto-reviver-centro.ghtml>. Acesso em: 19 nov. 2022.

¹² Disponível em: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/documents/PCRJ::reviver-centro-relat%C3%B3rio-anual-2021-2022/explore>. Acesso em: 15 nov. 2022.

de Janeiro referiu-se à necessidade de a cidade estabelecer um zoneamento urbano “hiperflexível”¹³.

O administrador público municipal parece ter concluído que a utilização racional de imóveis urbanos já existentes, mas ociosos, pode auxiliar na reabilitação urbana de área degradada. A cidade do Rio de Janeiro, portanto, parece buscar solução de política pública que passe pelo uso eficiente, pela exploração da capacidade ociosa que os imóveis urbanos vazios apresentam, pelo uso flexível.

Este estudo considera, contudo, que o *status quo*, o modelo padrão de política pública de habitação não promove o uso mais eficiente dos imóveis urbanos ociosos, como também não promove o uso flexível. Não explora a capacidade ociosa que os imóveis urbanos vazios. O *status quo* não é mais o modo mais eficiente de se alcançarem os objetivos do administrador público municipal de adensamento populacional e de reabilitação urbana da área degradada. Ele não se baseia na flexibilidade de uso tampouco no uso eficiente da capacidade imobiliária ociosa da região. De igual modo, questiona-se a capacidade do *status quo* de auxiliar o administrador público municipal a atingir seus objetivos de adensamento populacional, redução da vacância e, por fim, reabilitação urbanística da área central da cidade do Rio de Janeiro.

O Administrador Público parece corroborar com essa visão na medida em que encomendou ao Instituto Pereira Passos (IPP) uma nova modelagem de política pública de habitação para o centro do Rio de Janeiro. A partir do trabalho desenvolvido pelo IPP, foi publicado o Decreto Municipal nº 51.134 em julho de 2022, que instituiu o programa de moradia do Reviver Centro, com foco em famílias com até seis salários-mínimos. O programa apresentou o conceito de moradia como um serviço, mas um serviço público, e propõe transcender a visão da habitação somente como propriedade, para promover o acesso à moradia como um serviço público, de caráter permanente. O serviço de moradia pretende estimular novas tecnologias e soluções arquitetônicas para a reconversão (retrofit) e/ou a construção de novas edificações, priorizando a criação de um parque público e privado de locação social, observando as condições específicas dos imóveis vazios ou subutilizados e o potencial da infraestrutura urbana já existente na região.

¹³ Em evento on-line intitulado “I Seminário Rio Metápolis” de 18 de março de 2021. Disponível em: <https://youtu.be/T2zohOYInnU>. Acesso em: 18 mar. 2021.

Esse estudo vislumbra, por conseguinte uma oportunidade para a implementação de política pública de habitação que privilegia o uso da propriedade urbana e que pode oferecer tratamento ao problema público acima referido. Oportunidade para uma política pública ainda mais ampla, para além da questão da Locação Social e da prestação do serviço público, que incentive o desenvolvimento de uma atividade econômica e que pode ser auxiliada pelo mercado imobiliário. Essa perspectiva decorre de uma mudança de contextos social, histórico e econômico de percepção intersubjetiva do problema. Antes de se analisar essa modificação, veja-se o *status quo* das políticas públicas de habitação.

1.2 O *status quo* busca facilitar a aquisição individual da propriedade urbana

No Brasil, o Estado Democrático destina-se a assegurar, entre outras coisas, os direitos sociais. O art. 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, por conseguinte, lista a moradia como direito social. Daí extrai-se ser finalidade do Estado brasileiro assegurar que seus cidadãos tenham acesso à moradia. Nos termos do art. 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos, todo ser humano tem direito à habitação. Nenhum dos textos, contudo, determina a metodologia a ser aplicada para conferir concretude a esse direito social de moradia. Noutros termos, o modo de dar concretude e efetivar esse direito à moradia que garante parte do bem-estar dos cidadãos não está definido.

Nos textos normativos que tratam da função social da propriedade urbana, também não se encontra modo impositivo de se dar concretude ao direito social de moradia. Bem imóvel é “o solo e tudo quanto se lhe incorporar” (artigo 79 do Código Civil), como, para efeitos legais, “os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram” (artigo 80 do Código Civil). O imóvel urbano, ao contrário do imóvel rural, é aquele situado em área da cidade devidamente urbanizada, com ocupação populacional densa¹⁴, prestação de serviços públicos municipais ou,

¹⁴ Conforme classificação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/apps/rural_urbano/. Acesso em: 1 out. 2021.

em uma análise pragmática¹⁵, aquele com inscrição imobiliária para pagamento de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). O imóvel urbano, na qualidade de objeto do direito de propriedade, é denominado propriedade urbana. A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88) refere-se à propriedade urbana quando trata da política urbana. Mais especificamente, o parágrafo segundo do artigo 182 da CRFB/88 assinala que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor que, por sua vez, é instrumento da política de desenvolvimento urbano tratada no *caput* do mesmo artigo 182 da CRFB/88. Em sentido constitucional, a política pública urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Em última análise, portanto, a função social da propriedade urbana é também servir ao bem-estar dos cidadãos. Para regulamentar os artigos 182 e 183 da CRFB/88 e orientar as políticas públicas urbanas, o Legislador ordinário editou a Lei n.º 10.257/2001 (o Estatuto da Cidade). Nos termos do parágrafo único do seu artigo 1º, o Estatuto regula o uso da propriedade urbana em prol do bem-estar dos cidadãos. Pormenorizadamente, o artigo 2º indica serem diretrizes para o pleno desenvolvimento da função social da propriedade urbana garantir o direito à moradia (inciso I) e evitar a utilização inadequada do imóvel urbano (inciso VI alínea ‘a’).

Pois bem, da leitura complementar a partir de dispositivos legais e constitucionais, extrai-se que a propriedade urbana deve ser utilizada adequadamente para cumprir a função social. A função social que mais importa a esse estudo é a de garantir o direito à moradia e, assim, o bem-estar dos cidadãos. Nos dizeres de Aieta (2016, p. 1626), “a cidade deve ser basicamente o lugar de habitação [...] a cidade deve cumprir uma função social e fundamental [...] dar habitação, assegurar os direitos sociais como um todo [...]”.

Para tentar universalizar o acesso à moradia digna, os governos brasileiros recorrem a políticas públicas de habitação. Estas são diretrizes elaboradas para enfrentar um problema público: política pública é um conceito abstrato que se materializa com instrumentos concretos (SECCHI, 2022, p. 5). Elas buscam concretizar “direitos humanos, em particular os direitos sociais [...], ditos de segunda geração, que mais precisamente englobam os direitos econômicos,

¹⁵ A análise pragmática é possível porque esse estudo não se ocupa da definição de imóvel urbano, não é seu objetivo. Trata-se de um pressuposto conceitual-teórico e, nesse caso, cita-se a definição de urbanização de Carvalho Filho (2013, p. 9): “fenômeno social que denuncia o aumento da concentração urbana em proporção superior à que se processa no campo”.

sociais e culturais, formulados para garantir, em sua plenitude, o gozo dos direitos de primeira geração” (BUCCI, 2006, p. 3). Logo, as políticas públicas de habitação são justamente aquelas que se propõem a efetivar o direito social de moradia.

Quanto ao particular, é importante registrar o que Milagres (2009, p. 183) denominou de “retórica programática do texto constitucional”. Com efeito, o direito à moradia transcende a ideia de prestação estatal e não se restringe a uma função de defesa. É a pessoa que deve ser protegida e que deve ter direito a “um espaço essencialmente propício à proteção de sua dignidade” (MILAGRES, 2009, p. 183). Os interesses do poder público não devem se contrapor a isso, sob pena de os preceitos constitucionais de dignidade material do ser humano e as condições materiais mínimas para uma existência de vida digna se tornarem mera retórica de texto constitucional.

O direito à moradia, então, deve ser interpretado na sua dimensão positiva – o dever de a administração pública criar políticas públicas de habitação – e na sua dimensão negativa – o dever da administração pública de abster-se de promover deslocamentos involuntários e de regularizar ocupações (SANTOS; LUFT; MEDEIROS, 2016, p. 219). Nesse sentido, deve-se destacar que o conceito de moradia trabalhado neste estudo é orientado pela Declaração de Istambul sobre Assentamentos Humanos de 1996¹⁶. Portanto, compreende-se a ideia de moradia adequada e digna, verificadas a partir (i) da segurança da posse; (ii) da disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; (iii) do custo acessível; (iv) da habitabilidade; (v) da não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; (vi) da localização adequada e (vii) da adequação cultural. Uma política pública de habitação, em conclusão, deve buscar dar concretude ao direito social de moradia adequada e digna, inclusive observando o ideal de não remoção.

No Brasil, existe um modelo padrão de políticas públicas de habitação elaboradas pelos governos brasileiros, nas mais diversas esferas federativas. Existe, sim, um *status quo*. As políticas públicas de habitação urbanas usualmente voltam-se à facilitação da aquisição¹⁷ da propriedade privada. Sob o discurso do sonho da casa própria, tais políticas públicas de habitação instigam os cidadãos à aquisição individual da propriedade privada de unidades

¹⁶ Disponível em:

http://www.cronologiadourbanismo.ufba.br/mais_documento.php?idVerbete=1394&idDocumento=47. Acesso em: 21 set. 2022.

¹⁷ Para fins deste estudo, excluem-se da análise as políticas públicas de regularização fundiária de núcleos urbanos informais, como previsto na Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017.

imobiliárias. No contexto dessas políticas públicas de habitação, a aquisição ocorre por instrumentos públicos, ou equiparados, de compra e venda de bens imóveis e o registro de tais títulos no registro de imóveis competente. O discurso do sonho da casa própria fomenta a aquisição da mercadoria-habitação e o uso duradouro e estável do imóvel urbano.

O discurso do sonho da casa própria está, historicamente, imbricado nas políticas públicas nacionais que se propõem à redução do déficit habitacional e/ou ao adensamento populacional. Em primeiro lugar porque, na sua maioria, tais políticas públicas têm por objeto a outorga de títulos de propriedade de forma direta pela administração pública ou por meio de incentivos à sua aquisição no mercado imobiliário. Em segundo lugar, porque essas políticas são acompanhadas de forte propaganda governamental, próprias de um regime paternalista (messianismo, populismo e clientelismo), que objetiva imputar na população um sentimento de dever de lealdade e gratidão àquele(s) governante(s) que permitiu àquele cidadão alcançar esse sonho.

Com as políticas públicas nacionais de habitação representadas pela criação da Fundação Casa Popular e, posteriormente, pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), não foi diferente. Azevedo e Andrade (1982, p. 20) assim se referem à Fundação Casa Popular e ao BNH: “foram iniciativas de governos que sucederam a administrações populistas e que acenavam com a casa própria como um meio de angariar legitimidade e alcançar penetração junto aos trabalhadores urbanos”. Os mesmos autores (1982, p. 59) afirmam, na sequência, que o BNH se consolidou como uma elaborada “estratégia destinada a ‘esfriar’ as massas, e, se possível, obter delas o apoio”. Como diagnostica Oliveira (2015, p. 133):

Além disso, sua criação está inserida em um contexto de crise política e econômica, com a qual se defrontava o “novo regime” instaurado com o golpe militar de 1964. Além da crise no setor imobiliário, o período é marcado pela contenção das massas, vistas como focos de tensão, sendo desse modo o *sonho da casa própria* também uma ferramenta de cunho ideológico. “[...] nesse projeto, igualmente encontrava-se implícita a ideia de que a casa própria poderia desempenhar um papel ideológico importante, transformando o trabalhador de contestador em ‘aliado da ordem’”.

Em 1999, a Administração Pública Federal retomou os financiamentos para aquisição individual da propriedade privada com base em recurso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Destacaram-se os financiamentos voltados ao destinatário final, como a Carta de Crédito Individual e a Carta de Crédito Associativo (KAUCHAKJE; SCHEFFER, 2017, p. 127).

Na sequência, a política pública de habitação desenvolvida de maneira ampla e em nível nacional foi o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) instituído pela Lei n.º 11.977/2009. Segundo Lira (2015, p. 21), o PMCMV objetiva “dar concretude ao artigo 6º da Constituição Federal de 1988 [...] que consagra a moradia como um direito social fundamental”. Uma vez que o PMCMV tem como foco concretizar o direito social de moradia por meio da criação de mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais¹⁸, esse programa ainda segue o modelo das políticas públicas anteriores. Conforme propaganda governamental, seu objetivo seria o de permitir o sonho da casa própria através da facilitação da aquisição da propriedade privada. Atualmente, o governo federal apresenta o Programa Casa Verde Amarela, cujo objetivo é “facilitar o acesso da população, sobretudo de baixa renda, à casa própria”, por exemplo, através da “produção de moradias subsidiadas e do financiamento habitacional”¹⁹. Dentro do Casa Verde Amarela, dois programas chamam a atenção: o Pró-Moradia, que reitera o que acima se expôs sobre as rotineiras políticas públicas de habitação, pois visa à “construção ou aquisição de unidades habitacionais dotadas de infraestrutura adequada e devidamente regularizadas”²⁰ e, o Locação Social, que não tem como propósito a aquisição da propriedade privada e nunca chegou a ser desenvolvido²¹. Tudo isso reforça o propósito das políticas públicas de habitação de promoverem o uso estável e duradouro da propriedade imobiliária urbana.

A breve abordagem acima permite dizer que o modelo padrão das políticas públicas de habitação é o de facilitar a aquisição individual da propriedade imobiliária urbana e, com isso, promover o uso estável e duradouro da propriedade imobiliária urbana. O *status quo* são políticas públicas de habitação que buscam cumprir com o dever de tornar concreto o direito social de moradia por meio do incentivo e da facilitação da aquisição individual da propriedade urbana. Sob o discurso do sonho da casa própria, tais políticas públicas de habitação instigam os cidadãos à aquisição individual da propriedade privada de unidades imobiliárias. Nesse contexto, a aquisição ocorre por instrumentos públicos, ou equiparados, de compra e venda de

¹⁸ Ressalte-se que a segunda parte da Lei n.º 11.977/2009, que tratava da regularização fundiária foi revogada pela Lei n.º 13.465/2017, e, de todo modo, não é objetivo desse trabalho examinar as propostas de regularização fundiária.

¹⁹ Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela>. Acesso em: 11 out. 2022.

²⁰ Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/pro-moradia-2013-programa-de-atendimento-habitacional-atraves-do-poder-publico-selecao-2020>. Acesso em: 11 out. 2022.

²¹ Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/locacao-social>. Acesso em: 11 out. 2022.

bens imóveis e o registro de tais títulos no registro de imóveis competente. O modelo padrão das políticas públicas de habitação que privilegia a aquisição da propriedade individual parece enxergar o direito de uso como acessório, um “brinde” que acompanha a “venda casada” de faculdades jurídicas inerentes ao direito de propriedade a ser adquirido individualmente. Mais do que dar concretude ao direito social de moradia, o padrão de políticas públicas estimula a mercadoria-habitação. Aluguel social, por exemplo, é normalmente visto como exceção e situação temporária, usualmente vinculada a casos de emergência. Santos, Luft e Medeiros (2016, p. 218) concordam que as políticas públicas de habitação apresentam, como solução definitiva para o direito social de moradia, a construção de casas. Confirmam que a aquisição de imóveis pode ser adequada ao propósito habitacional na medida em que provê segurança da posse e atende ao princípio da não remoção.

Em determinado contexto social, histórico e econômico, a tentativa de dar concretude ao direito social de moradia por meio da facilitação da aquisição individual da propriedade urbana faz algum sentido. No contexto social, gerações de cidadãos estabelecem a aquisição individual dessa propriedade privada como uma meta de vida. O bem-estar confunde-se, nesse contexto social, com o discurso do sonho da casa própria. No contexto histórico, a recorrência de políticas públicas de habitação com o mesmo objeto, a aquisição individual da propriedade privada de unidades imobiliárias, confunde-se com uma obviedade ululante. A modalidade mais reconhecida pelas práticas históricas de se promover a habitação passa a parecer a modalidade óbvia, natural e necessária. No contexto econômico, a economia comercial tradicional aduz que um único proprietário usará de forma eficiente uma única unidade imobiliária. No contexto econômico, o paradigma da escassez e a pujança da construção civil ditam as regras do jogo.

Mesmo nesse contexto social, histórico e econômico, há questionamentos quanto à adequação e à necessidade de políticas públicas de habitação recorrerem à aquisição individual da propriedade privada. Santos, Luft e Medeiros (2016, p. 218), por exemplo, destacam que as políticas públicas de habitação apresentam, como solução definitiva para o direito social de moradia, a construção de casas. A aquisição individual da propriedade privada, por conseguinte, seria adequada ao propósito habitacional na medida em que provê segurança da posse e atende ao princípio da não remoção. Entretanto, as mesmas autoras informam que o conteúdo do direito social de moradia evoluiu no tempo e passou a ser percebido como “moradia adequada”. Assim, o objeto das políticas públicas de habitação seria adequado se, adicionalmente, a

unidade imobiliária adquirida individualmente estivesse conectada a uma rede de infraestrutura urbana. Do ponto de vista da necessidade, as autoras propõem uma reflexão:

No Brasil, o aluguel social ainda é utilizado apenas como forma de provisão habitacional provisória, enquanto as casas construídas para serem transferidas por meio do direito de propriedade não ficam prontas. No entanto, a materialização do direito social à moradia, tal como consagrado constitucionalmente, não implica, necessariamente, o reconhecimento dos direitos individuais de propriedade e, principalmente nos assentamentos em áreas públicas. A titulação com a concessão de uso ou a implementação de uma política de aluguel social poderiam ser mais eficazes na proteção da vinculação da terra para o fim de morar, uma vez que não é raro que moradores de terras regularizadas acabem enfrentando processos de gentrificação, decorrentes da valorização imobiliária excessiva e do encarecimento do custo de vida. [...] (SANTOS; LUFT; MEDEIROS, 2016, p. 225).

As autoras reconhecem que, no recorte geográfico e temporal do seu estudo, o aluguel social era utilizado como uma solução apenas temporária, provisória para o direito de moradia, principalmente após tragédias. As autoras apontam, contudo, que a aquisição individual da propriedade privada não é a solução necessária, tampouco a solução adequada sempre. Portanto, não é a única solução para o direito de moradia. Não sendo essa a única solução, nem a solução necessária sempre, há espaço para se analisar alternativas. As autoras, por exemplo, sugerem uma reflexão sobre as políticas públicas de habitação francesas, pautadas pelo aluguel social como solução definitiva. Segundo as autoras, na França, “a moradia está ligada ao conceito de serviço público, mas foi em 2000 que a produção de moradia social passou a ser considerada como um ‘serviço de interesse geral’” (SANTOS; LUFT; MEDEIROS 2016, p. 234).

Poderia se pensar que o *status quo*, o modelo padrão de políticas públicas de habitação, decorreria de uma imposição, de uma necessidade legislativa ou prática. Apesar de se reconhecer que o padrão de políticas públicas de habitação pode ser adequado ao contexto social, histórico e econômico no qual se desenvolveu, esse padrão não é necessário, não é único nem impositivo. Nenhum dos textos normativos supracitados determina qual política pública deve ser necessariamente implementada para conferir concretude ao direito social de moradia. Uma política pública de habitação não deve necessariamente facilitar a aquisição da propriedade individual imobiliária urbana. Não há apenas essa forma para tornar possível o direito social de moradia. Santos, Luft e Medeiros (2016, p. 225) fazem igual reflexão: “a materialização do direito social à moradia, tal como consagrado constitucionalmente, não implica, necessariamente, o reconhecimento dos direitos individuais de propriedade”.

Se o modelo padrão de políticas públicas de habitação visa à facilitação da aquisição individual da propriedade urbana, Santos (2007, p. 61 apud KAUCHAKJE; SCHEFFER, 2017,

p. 123) questiona: “E o direito de morar? Confundido em boa parte da literatura especializada com o direito a ser proprietário de uma casa [...] o que mais se conseguiu foi consagrar o predomínio de uma visão imobiliária da cidade [...]”. O problema é a confusão feita entre direito de morar e direito de ser proprietário. Morar é muitas vezes relegado a segundo plano, pois “no modo de produção capitalista, a propriedade privada é repassada como um valor que demonstra que a população está inserida nesse sistema e, portanto, pode utilizar a propriedade como bem de uso e de troca” (KAUCHAKJE; SCHEFFER, 2017, p. 123).

Tornar-se proprietário não é, na prática, uma opção para todos. A aquisição da propriedade urbana continua a demandar alto investimento inicial e comprometimento da receita familiar com novos investimentos mensais por dezenas de anos. Logo, uma parcela expressiva da população brasileira está distante da possibilidade real de adquirir a propriedade urbana. Entende-se, assim, que o padrão das políticas públicas de habitação não serve à universalidade dos cidadãos; não é uma resposta para todos; não é um caminho para o bem-estar e a concretude do direito social de moradia de todos os cidadãos. Mais ainda: ele não resolveu, por inteiro, nem o problema do déficit habitacional nem a vacância de imóveis urbanos. Veja-se Maciel e Baltazar (2011, p. 527-528): “a solução do problema habitacional não deve se restringir ao provimento de novas unidades habitacionais [...] também deve levar em conta a redistribuição dos imóveis ociosos.”²²

Ora, o modelo padrão não é a única forma de tornar concreto o direito social de moradia. Não há imposição constitucional ou legal para que seja seguido o modelo padrão de políticas públicas de habitação que visa à facilitação da aquisição individual da propriedade urbana. Se ele não foi capaz de dar solução definitiva ao déficit habitacional tampouco à vacância de imóveis em áreas degradadas, há que se buscar uma política pública de habitação alternativa que apresente modo mais eficiente de se utilizarem racionalmente os imóveis urbanos, de explorar sua capacidade ociosa, de encontrar melhor razão entre o déficit e a vacância.

Perceba-se que, apesar do *status quo* das políticas públicas de habitação, as normas legais supracitadas mencionam o uso da propriedade urbana ao tratarem da propriedade urbana, e não a aquisição individual. Não se referem à faculdade de alienar. Parece decorrer dessa leitura, mesmo superficialmente, que o uso da propriedade urbana é capaz de dar efetividade e concretude ao direito social à moradia, objetivo de sua função social. E certamente é o uso, não

²² Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402837821011.pdf>. Acesso em: 15 nov. de 2022.

a propriedade plena, que pode reduzir a vacância de imóveis. Apenas ele é suficiente para se explorar a capacidade ociosa da propriedade urbana.

De fato, este estudo propõe a reflexão de que não são os direitos individuais de propriedade que dão concretude ao direito de moradia, mas sim o uso da propriedade urbana. Portanto, o uso de forma autônoma pode ser massivamente fomentado por políticas públicas de habitação. É a alternativa que se apresentará como resultado de uma análise de políticas públicas e que parece ir ao encontro dos objetivos do administrador público municipal de promover o adensamento populacional e reduzir a vacância de imóveis no centro do Rio de Janeiro por meio do uso eficiente da capacidade ociosa já existente. É a alternativa que parece, inclusive, corroborar e completar o programa de habitação do Reviver Centro. Por um lado, o Reviver Centro busca dar concretude ao direito social de moradia também por meio da locação social, com foco no uso permanente dos imóveis ociosos por famílias com até seis salários-mínimos de receita. Por outro lado, a alternativa de política pública que se verá abaixo passa pelo fomento e incentivo à propagação de atividade econômica também voltada ao uso autônomo do direito de propriedade, e direcionada a público mais amplo.

2 UMA OPORTUNIDADE DE MELHORIA: CONTEXTOS

Neste capítulo, demonstrar-se-á o surgimento de um fenômeno, ainda em desenvolvimento, que parece propor contextos social, histórico e econômico distintos dos contextos em que o *status quo* da política pública de habitação se desenvolveu. Contextos esses mais receptivos ao desenvolvimento de políticas públicas de habitação pautadas pelo uso flexível e mais eficiente da capacidade ociosa de imóveis urbanos.

A tentativa de identificar com precisão o marco inicial do surgimento desses diferentes contextos social, histórico e econômico, contudo, é uma tarefa hercúlea e provavelmente fadada ao fracasso. Essa mudança desenvolveu-se ao longo de anos de forma descentralizada, do meio virtual para o ambiente físico, de baixo para cima, a partir da cooperação entre indivíduos, até alcançar o interesse do mercado e de governos. O fenômeno simplesmente aconteceu a partir da popularização dos computadores, da Internet, com a criação de sistemas abertos: “O fenômeno do compartilhamento por meio de comunidades virtuais entre pares cada vez mais onipresentes, como Linux, Wikipédia, Flickr, Digg e YouTube, já é uma história conhecida [...] baseia-se nas tecnologias e nos comportamentos [...] online” (BOTSMAN, 2011, p. xviii).

É possível, entretanto, apresentar pesquisadores que percebem a mudança, que tentam descrever um fenômeno ainda em formação e que se propõem a prever alguns dos seus futuros movimentos. É possível navegar por entre essas pesquisas, entender seus apontamentos e tentar compreender o que simboliza o fenômeno. Ponto de destaque nos mais diversos estudos é a geração *Millennials*. Formada por indivíduos nascidos de 1981 até o ano 2000, essa geração atingiu idade de consumo no terceiro milênio e desenvolveu objetivos, propósitos e mecanismos de relacionamento distintos das gerações anteriores. Essa geração Millennials e sua inclinação para o consumo líquido destacam a diferença de contexto social. Outro ponto de destaque é a crise norte-americana do crédito imobiliário de 2008, que também terá sua relevância especificada em subcapítulo próprio. Ela coincide com o momento da criação de duas sociedades, talvez as mais expoentes nessa mudança de contexto – Airbnb e Uber – e cria ambiente favorável ao desenvolvimento amplo da economia do compartilhamento, representante de um novo contexto econômico.

Numa perspectiva histórica, tem-se que práticas do compartilhamento, da colaboração e do acesso precedem a esse período. Em todo caso, há uma ressignificação dessas práticas no período em análise. Com efeito, Botsman (2011, p. xiv) explica que “os velhos Cs

estigmatizados, associados com o ato de juntar e “compartilhar” – cooperativas, bens coletivos e comunas – estão sendo renovados e transformados em formas atraentes e valiosas de colaboração e comunidade”. Da mesma forma, Kreiczler-Levy (2020) e Acquier *et al.* (2017) lembram que transações baseadas no uso – não na propriedade – não são novas e que existem desde modelos lucrativos de aluguel e leasing a modelos não lucrativos como bibliotecas públicas. Os autores se surpreendem, contudo, com a escala global que as práticas colaborativas de acesso e de compartilhamento, ainda que preexistentes, alcançaram no momento histórico analisado, ao ponto de Rifkin (2000) sugerir a ocorrência de uma mudança, em níveis globais, do capitalismo para uma sociedade pós-propriedade, mais baseada em usos de curto prazo e em experiências. Em vez de práticas locais, vivenciadas em pequenas comunidades e no âmbito familiar, o século XXI marcou a expansão dessas práticas por todo o planeta e, inclusive, entre estranhos. Belk (2014b) atribui à Internet, especialmente à Internet 2.0²³, a emergência de várias novas formas de compartilhamento e a possibilidade para que as antigas fossem reproduzidas em larga escala. Kreiczler-Levy (2020) aponta que esses modelos de negócio baseados no acesso se expandiram tanto por causa de usuários, que preferem acesso a bens em vez de tornarem-se proprietários ou alugarem por longo prazo, como por causa da tentativa de capitalizar o viés social, ecológico e comunitário atribuído a tais práticas.

Assim, o que se pretende apresentar nessa segunda parte são novos ou diferentes contextos social, histórico e econômico que criaram para as políticas públicas de habitação uma oportunidade de inovar no seu objeto, de criar uma política pública de habitação simpática ao uso flexível e à exploração da capacidade ociosa dos imóveis.

2.1 O contexto social da geração que sonha com a propriedade

Na pesquisa patrocinada pelo *Institute for International Social Research*, realizada nos idos dos anos 60, a casa própria foi apontada como a principal aspiração dos trabalhadores (BOLAFFI, 1982, p. 37-70). Segundo Peruzzo (1984, p. 41), a “casa própria não só desempenha

²³ Como Internet 2.0, Belk se refere a websites que permitem a usuários contribuir com o seu conteúdo e conectar-se entre si, em oposição à Internet 1.0, primordialmente representada por websites que apenas entregavam informação aos usuários, os quais não interagiam em resposta.

um forte atrativo diante das dificuldades financeiras e das incertezas do emprego urbano, como demonstra ascensão social”. Assim, a maioria dos indivíduos considera ter atingido sua estabilidade e alcançado esse “sucesso” ao, finalmente, adquirir sua casa própria e atingir o *must-have* da sua geração. Veja-se:

A ideologia da casa própria, por exemplo, promoveu uma cidadania baseada na propriedade que privilegia a casa própria em detrimento da habitação pública e de aluguel (Ronald 2008). Está impregnada de ritos para a vida adulta e vinculado a discursos de escolha e liberdade. Assim, o proprietário foi elevado a um tipo melhor de cidadão, vizinho e até pai (Baker 2008; Ronald 2008) (BARDHI; ECKHARDT, 2012, p. 883) (tradução nossa).²⁴

Kassan e Orsi (2012), por exemplo, apontavam que, até 2008, a maioria dos indivíduos tinha um plano para suas vidas que pareciam mais ou menos com o *American Dream*: crescer, conseguir um emprego e ganhar dinheiro para comprar tudo o que precisasse. Não raramente, isso envolvia ser proprietário de um ou dois carros e de uma casa repleta de eletrodomésticos, utensílios e qualquer item que fosse necessário. Se fosse preciso algo mais, bastaria ir à loja mais próxima e comprar. Se a acumulação fosse muito grande, alugar-se-ia um depósito ou mandaria uma parte para a segunda casa que muitos também ansiavam ter. Tentar-se-ia maximizar a contribuição para o plano de previdência de modo que o dinheiro acumulado fosse suficiente para garantir conforto na aposentadoria.

No Brasil, o anseio pela casa própria poderia ser explicado, ao menos parcialmente, por razões históricas: o status de poder dos senhores de engenho, a dificuldade de acesso à propriedade imobiliária após a Lei de Terras, o voto censitário, a desorganizada migração do campo para as cidades, as políticas públicas que invariavelmente privilegiaram a mercadoria-habitação, as cambiantes políticas econômicas e suas recorrentes crises, a insegurança jurídica e o reflexo de tudo isso sobre os preços dos aluguéis.

Esse cenário poderia ter sido alterado. Após a Lei de Locações (Lei n.º 8.245/92), o Plano Real, a globalização do mercado de trabalho, a evolução da mobilidade urbana, os aplicativos de serviços de hospedagem e a evolução do sistema financeiro nacional, existem diversas outras formas de se obterem (i) concretude ao direito de moradia²⁵ e (ii) remuneração

²⁴ No original: Home ownership ideology, for example, has promoted a property-based citizenship that privileges home ownership over public and rental housing (Ronald 2008). It is embedded with rites to adulthood and bound up with discourses of choice and freedom. Thus, the owner has been elevated to a better type of citizen, neighbor, and even parent (Baker 2008; Ronald 2008) (BARDHI; ECKHARDT, 2012, p. 883).

²⁵ Por exemplo, o aluguel social.

de capital investidor²⁶. De todo modo, ainda hoje, o sonho da casa própria²⁷ é visto pela maioria dos indivíduos como uma verdade indiscutível, uma Meca²⁸ para a qual todos devem se nortear.

O modelo padrão de políticas públicas de habitação foi desenvolvido nesse contexto social em que, de fato, grande parte dos cidadãos deseja o uso estável e duradouro da propriedade imobiliária urbana e encontra na aquisição da propriedade do imóvel urbano o meio prático de satisfazer seu desejo. As razões para tanto são múltiplas e o rol ora oferecido não é exaustivo.

Através de uma perspectiva pragmática, três fatores parecem se destacar. Primeiro, tem-se a propaganda estatal e empresarial imobiliária a difundir a ideia de que a aquisição da propriedade urbana é um bom investimento, é um meio de se libertar de incertezas relacionadas com a locação e é a verdadeira forma de promover a felicidade familiar. Nesse sentido, o padrão de políticas públicas de habitação parece adequado ao contexto social ressentido de períodos anteriores à Lei do Inquilinato em que se sujeitar ao regime de aluguel era se sujeitar a um regime de insegurança jurídica e econômica. Segundo, tem-se a pressão de uma sociedade que parece crer na estabilidade e no sucesso através da aquisição da casa própria. O sonho da casa própria, o *american way of life* surge como desejo pessoal e natural dos cidadãos.

Consoante Bolton *et al.* (2013), os cidadãos nascidos entre 1946 e 1960 formam a geração conhecida por *baby-boomers*, enquanto aqueles nascidos entre 1961 e 1980 formam a geração X. Segundo estudo de Goldman-Sachs (2015), essas duas gerações buscavam adquirir a casa própria já a partir dos 25 anos, pois a propriedade do imóvel urbano era um dos *must-have* dessas gerações. Ademais, parece ser difícil negar que mesmo as gerações de cidadãos nascidos após 1981 ainda sofrem pressão social para se conformar a uma implícita regra social de que a aquisição individual da casa própria é sinônimo de sucesso. Em terceiro lugar, ainda há escassez de alternativas seguras à aquisição da propriedade imobiliária, escassez de um *pool*

²⁶ Estima-se que, no Rio de Janeiro, o valor do aluguel de um imóvel residencial corresponde a 0,3% do valor do imóvel, rentabilidade normalmente inferior à rentabilidade de investimentos em renda fixa.

²⁷ A exata origem da expressão sonho da casa própria é desconhecida. Por um lado, ela decorre, em parte, da tradução do *american way of life*. Por outro lado, muitos autores consideram a expressão como emergente, no Brasil, a partir da década de 1940, com as formulações de políticas públicas voltadas à habitação, ao direito social de moradia. Em todo caso, ela representa uma crença cultural de que segurança e estabilidade são termos associados à aquisição individual da propriedade urbana. Para mais informações, recomenda-se a leitura de Barone (2020). Disponível em: <https://www.scielo.br/j/anaismp/a/ps3F9YRCgDKfgw95HcbQpPf/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 14 out. 2021.

²⁸ Meca é considerada a cidade mais sagrada para a religião islâmica, e seus adeptos costumam orar voltados para ela. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Meca>. Acesso em: 14 out. 2021.

de recursos alternativos, por exemplo, para o uso flexível e casual. Essa escassez acaba por promover a via da mercadoria-habitação, a via do uso estável e duradouro. Também não se pode negar que a propriedade imobiliária pode, sim, em tantos casos, conferir estabilidade e efetivar o direito à moradia, sendo esta, então, uma opção válida.

Passando-se a uma perspectiva mais crítica, parece que o padrão de políticas públicas de habitação se desenvolveu também em um contexto social em que há confusão entre mercadoria-habitação e direito social de moradia. Há uma correlação direta de que a dignidade da pessoa humana passa forçosamente pela casa própria. Aieta e Costa (2022) vão considerar essa correlação o resultado de uma assimilação orgânica da ordem que provoca um comportamento determinado e previamente imposto ao indivíduo. Para Peruzzo (1984, p. 40), “há [...] evidências de que a preocupação do Estado baseia a ordem na propriedade do imóvel e não na moradia. Moradia pode ser de propriedade ou não do morador. Mas a moradia-propriedade contribui mais para a ordem social”. Ao se enraizar o indivíduo na casa própria, imóvel por natureza, elimina-se uma série de possibilidades e liberdades do indivíduo, que agora está dela dependente. Como mudar de bairro ou de cidade? Como deixar de trabalhar diariamente para pagar os custos da casa própria? Há que se evoluir para uma nova etapa de comportamento disciplinado: ser bom trabalhador e bom pagador, manter-se economicamente ativo sempre com saldo positivo (sob pena de “sujar” seu nome), portanto, inserido e dependente de modo irremediável na economia capitalista. Projeta-se o sonho, implanta-se o sonho no indivíduo, desenvolvem-se meios de alcançá-lo e, assim, sentir-se realizado. Com atitudes positivas em vez de ações negativas, defenestra-se a insurgência de mais um indivíduo que passa a estar dependente do circuito progressivo da estabilidade.

No contexto social em que se desenvolveu o padrão de políticas públicas de habitação, existiu “a intenção de associar à casa a condição de própria é passada à população brasileira como um imperativo social e econômico” (MEDEIROS, 2007, p. 11). O padrão de políticas públicas de habitação promoveria o discurso do sonho da casa própria que, muito além de objetivar e dar concretude ao direito social de moradia, almejaria estabilizar a ordem social, aumentar a utilidade econômica dos indivíduos e reduzir sua insurgência política. Logo, o padrão de políticas públicas de habitação que viraliza o discurso do sonho da casa própria se adequa ao contexto de controle político-social e serve de ferramenta propagandista da indústria imobiliária, utilizada para manter fiel e perene um mercado consumidor inesgotável para a construção civil, propaganda essa já organicamente incorporada ao âmago dos indivíduos e à cultura da vida nas cidades. Nesse particular, tem-se que tal discurso, que é largamente aceito

por grande parte dos indivíduos como verdade e meta de vida, constitui uma ferramenta de disciplina que procura aumentar a relação de docilidade-utilidade dos corpos, majorando sua utilidade econômica e reduzindo sua insurgência política. Medeiros (2007, p. 42) explica ser evidente a intenção “do Estado, nesse contexto de turbulência política, de associar a moradia à propriedade. A interface propriedade-moradia era caracterizada como ferramenta fundamental para se alcançar a estabilidade e o controle social”. Esse propósito das políticas públicas de habitação não surpreende Villaça (1999, p. 174), que avisa: “há que se considerar com cuidado a diferença entre o discurso e a ação real do Estado, cujos objetivos, aliás, freqüentemente são ocultos”. Peruzzo (1984, p. 39-40) explica existirem “evidências de que a preocupação do Estado baseia a ordem na propriedade do imóvel e não na moradia. [...] a moradia-propriedade contribui mais para a ordem social”. Nesse tocante, vale lembrar o slogan do regime militar brasileiro “um proprietário a mais, um revolucionário a menos”.

Não parece forçoso concluir que o padrão das políticas públicas de habitação, que visam facilitar a aquisição individual da propriedade imobiliária urbana, era adequado ao contexto social exposto acima, tanto do ponto de vista prático, como do ponto de vista crítico. Independentemente da relação causa e efeito, fato é que as políticas públicas de habitação atendiam tanto à utilidade política do discurso do sonho da casa própria quanto ao desejo por estabilidade, uso duradouro e segurança de gerações de cidadãos.

2.2 O diferente contexto social da geração *Millennials* do consumo líquido

A diferença de contexto social pode ser explicada pelo crescimento de uma nova geração de cidadãos, a geração *Millennials*, e pela diferença de seus hábitos de consumo. Os *Millennials*, outra nomenclatura para a *Internet Generation*, são as pessoas nascidas após 1981 e até o ano 2000 (BOLTON *et al.*, 2013) e que, portanto, teriam se tornado consumidoras principalmente já no século XXI. De acordo com o censo norte-americano divulgado em 2015, os *Millennials* compunham mais de um quarto da população norte-americana, somando mais de 83 milhões de pessoas e sendo, portanto, a mais populosa das quatro gerações (*Baby Boomers*, Geração X,

Millennials e Geração Z)²⁹. No Brasil, eles representam mais de um quarto da população brasileira e representam 50% da força de trabalho, números que devem crescer até 2030, quando se projeta que ocuparão 70% dos postos de trabalho³⁰.

Os *Millennials* demonstram valorizar experiências na medida em que elegem como objetivos futuros as viagens e a possibilidade de causar impacto positivo na sociedade, em detrimento da aquisição de imóveis ou da criação de seus próprios negócios. Eles projetam relações mais curtas, inclusive de consumo e de trabalho. Segundo estudo da Deloitte de 2019³¹, 49% dos jovens entrevistados afirmam ter intenção de mudar de emprego nos próximos dois anos, enquanto, em 2018, esse número era de 37%. Segundo estudo realizado pelo Goldman-Sachs (2015)³², mais de 30% de *Millennials* têm escolhido viver com os pais e demoram a casar e sair de casa. Apenas 40% dos *Millennials* elegeram a compra da casa própria como algo extremamente importante, o que mostra que os *must-haves* das gerações antecessoras não são tão importantes para eles.

No Brasil de 2019, 80% das pessoas com idade entre 25 e 39 anos preferiam alugar imóveis ao invés de comprá-los; 41% poderiam deixar o trabalho em que estavam após dois anos, o que tenderia a levá-los a mudar também o local onde moravam; 90% usavam o ambiente on-line no processo de aquisição de imóveis; 82% tinham um aparelho *smartphone* e apenas 22% ainda enxergavam a casa própria como prioridade número um, mesmo que a opção pela compra seja feita um pouco mais tarde, só depois dos 30 anos³³.

Os *Millennials* cresceram em uma era de mudanças tecnológicas, globalização e rupturas econômicas, o que afetou seus comportamentos de forma diferente daqueles apresentados pelas gerações antecessoras. É a primeira geração que cresceu com tecnologia, e esse fato ajuda a compreender como ela consome baseada no acesso instantâneo, na comparação de preços, na informação dos produtos e nas avaliações dos seus pares. Eles relutam em comprar carros e bens luxuosos e preferem utilizar serviços que permitem o acesso a produtos sem o ônus da propriedade. Essa geração prefere acessar e compartilhar em vez de

²⁹ Disponível em: <https://www.census.gov/newsroom/press-releases/2015/cb15-113.html>. Acesso em: 16 abr. 2020.

³⁰ Disponível em: <https://epocanegocios.globo.com/Empresa/noticia/2019/09/millennials-ja-sao-maioria-da-populacao-do-pais-e-70-da-forca-de-trabalho.html>. Acesso em: 16 abr. 2020.

³¹ Disponível em: <https://www2.deloitte.com/br/pt/pages/human-capital/articles/millennials-survey.html>. Acesso em: 16 abr. 2020.

³² Disponível em: <https://www.goldmansachs.com/insights/archive/millennials/>. Acesso em: 16 abr. 2020.

³³ Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/aluguel/geracao-millennials-prefere-alugar-a-comprar-imovel>. Acesso em: 20 abr. 2020.

adquirir propriedades individuais; ao invés de comprar casas, eles usam o Airbnb para acessar e compartilhar quartos e Uber ou Zipcar para acessar e compartilhar carros.

Nesse sentido, os *Millennials* formam uma geração vinculada aos seus aparelhos eletrônicos e à tecnologia, que tornou mais rápido e barato compartilhar, acessar, colaborar, se expressar, conectar pessoas e acessar um leque maior de bens e serviços que esses indivíduos desejam apenas usar, mas não comprar. Essa tecnologia, que permite criar a máxima conveniência ao menor custo, parece ser cada vez mais natural aos *Millennials*:

As gerações mais velhas olham para álbuns de recortes e álbuns para refletir sobre os principais marcos de suas vidas, mas a geração do milênio simplesmente acessa o Facebook, percorre o Instagram ou acessa a nuvem para conferir as fotos do ano passado. Em vez de anotar as informações com caneta e papel, elas são armazenadas em dispositivos conectados à nuvem. Eles simplesmente não têm uma coleção tangível. Para os *millennials*, o mundo em que vivem sempre foi conectado, uma condição natural que gerou a expectativa de poder acessar músicas, fotos, documentos, filmes etc. de qualquer dispositivo a qualquer momento. (ARTHURSSON, 2016) (tradução nossa).³⁴

Arthursson (2016) explica que muitos indivíduos da geração *Millennial* se formaram na universidade durante período de recessão da economia pós-crise de 2008, razão pela qual tiveram dificuldade de encontrar empregos e retornaram à casa dos pais para conseguir se sustentar. Essa dificuldade econômica teria tornado essa geração mais cautelosa em gastar e acumular dívidas, mas também fez com que compartilhar e economizar passassem a ser práticas tidas como *cool* e inteligentes, enquanto a propriedade passou a ser vista como um ônus que demanda cuidados e manutenção. Essas práticas também passaram a ter apelo aos *Millennials* porque elas cabem nos seus orçamentos, haja vista que eles levam, em média, mais tempo para entrar no mercado de trabalho e alguns ainda carregam débitos relativos ao financiamento de seus estudos³⁵.

Ademais, os *Millennials* buscam a conveniência de não terem que se preocupar com manutenção do bem, buscando ter acesso à total utilidade dele sempre que desejarem usá-lo,

³⁴ No original: Older generations look at scrapbooks and albums to reflect on key milestones in their lives but millennials simply log onto Facebook, scroll through Instagram or head to the cloud to check out photos from the past year. Instead of writing information down with a pen and paper, it's being stored in cloud-connected devices. They simply don't have a tangible collection. For millennials, the world they live in has always been a connected one, a natural condition that has driven the expectation to be able to access music, photos, documents, movies, etc. from any device at any time (ARTHURSSON, 2016).

³⁵ Disponível em: <https://marketrealist.com/2016/03/millennials-driving-sharing-economy/>. Acesso em: 17 abr. 2020.

inclusive a bens mais caros do que seria possível adquirir. *Millennials*, então, questionam a razão de se obter a propriedade privada exclusiva de alguns bens icônicos das gerações anteriores, como, por exemplo, o carro. Eles parecem deixar claro que não desejam habitar um planeta de recursos esgotados e que, para isso, querem ter menos, estar mais conectados com os outros e se engajar em um projeto coletivo, não individual. Os *Millennials* seriam uma geração muito menos acumuladora do que as gerações imediatamente antecessoras³⁶.

Rifkin (2014) resume os *Millennials* como uma geração que pensa a sua liberdade não no sentido de poder excluir outros da sua vida, mas no sentido de poder incluí-los à sua vida, pois a melhor forma de se viver seria através da diversidade de experiências e de relações na comunidade em que se engajam. Essa geração mediria sua liberdade pelo acesso que consegue ter e do que pode oferecer aos outros, assim como pelo grau de colaboração e interação que consegue realizar, por exemplo através das mídias sociais, em vez de medir sua liberdade pelo que consegue comprar no mercado. Ela é, portanto, marcada não pela vontade de comprar para poder excluir os demais da utilização daquele bem, mas pela vontade de acessar, de usar aquele bem em conjunto com outros, de forma inclusiva:

Em uma pesquisa recente [2012] com motoristas entre 18 e 24 anos, 46% disseram que escolheriam o acesso à Internet em vez de possuir um carro. Igualmente revelador, “em 2008, 46,3% dos motoristas em potencial com 19 anos ou menos tinham carteira de habilitação, em comparação com 64,4% em 1998”. Quando 3.000 consumidores *millennials* nascidos entre 1981 e 2000 foram questionados sobre qual das 31 marcas eles preferiam, nenhum carro conseguiu ficar entre os dez primeiros, que consistiam principalmente em empresas de Internet como o Google. [...] Para os *millennials*, que já se distraem ao volante usando seus smartphones, é improvável que eles estejam mais interessados em dirigir um carro do que em ser dirigido por um. Na Era Colaborativa, quando o tempo é uma mercadoria escassa e a atenção é um prêmio, liberar-se de dirigir um automóvel várias horas por dia é um tempo extra significativo para atender a atividades mais interessantes no espaço virtual (RIFKIN 2014, e-book, tradução nossa).³⁷

³⁶ YOUNG GLOBAL LEADERS, 2013, p. 5.

³⁷ No original: In a recent [2012] survey of drivers between the ages of 18 and 24, 46 percent said they would choose Internet access over owning a car. Equally revealing, “in 2008, 46.3 percent of potential drivers 19 years old and younger had drivers’ licenses, compared with 64.4 percent in 1998.” When 3,000 millennial consumers born between 1981 and 2000 were asked which of 31 brands they preferred, not a single car made it in the top ten, which mainly consisted of Internet companies like Google. [...] For millennials, who are already distracted behind the wheel using their smartphones, it’s unlikely that they would be more interested in driving a car than being driven by one. In the Collaborative Age, when time is the scarce commodity and attention is at a premium, freeing oneself from driving an automobile several hours a day is significant extra time to attend to more interesting activities in virtual space (RIFKIN, 2014, e-book).

Kreiczer-Levy (2017b p. 792) apresenta os *Millennials* como uma geração que se preocupa menos em ser proprietário e que busca flexibilidade em vez de segurança. Eles priorizam a liberdade de escolher e ter disponíveis produtos customizados às necessidades do momento. Por todas essas características, são considerados, por este estudo, como responsáveis por um novo contexto social: o da modernidade líquida, de Bauman (2000).

Bauman (2007) aduz que as instituições sociais estão em crescente instabilidade e não podem mais servir como referência para perspectivas de vida em longo prazo. Para esse autor, estaria em curso um processo de “liquefação”, próprio de uma “modernidade líquida”, inclusive das estruturas sociais que antes eram consideradas “sólidas”:

A modernidade líquida representa as condições sociais atuais nas quais as estruturas e instituições são cada vez mais instáveis e, portanto, “não podem servir como estruturas de referência para ações humanas e estratégias de vida de longo prazo” (Bauman, 2007, p. 1). Cada vez mais, instituições, pessoas, objetos, informações e lugares considerados sólidos durante o último século tendem a se desmaterializar e liquidificar (Ritzer, 2010). Bauman (2000) postula que, à semelhança dos fenômenos líquidos que não mantêm a forma facilmente ou por muito tempo, os projetos de identidade do consumidor também são fluidos e, como tal, o que é valorizado está sempre mudando (BARDHI; ECKHARDT 2012, p. 883) (tradução nossa)³⁸

Entre as estruturas sociais abaladas pela modernidade líquida estariam, por exemplo, as classes sociais. Bauman (2000) propõe que, na era da modernidade líquida, os indivíduos passariam a ser distinguidos não mais pela classe social que ocupam, mas pelo grau de liberdade individual que gozam. Aqueles indivíduos mais livres de compromissos teriam maior *status* na sociedade do que aqueles presos a pessoas, lugares ou coisas. A mobilidade geográfica definiria a nova elite social:

Como ontologia, a liquidez se opõe à premissa de estruturas sociais estáticas, inclusive de classe. Surgiram novas formas de distinção. Bauman (2000) propõe que a liberdade individual em vez da classe emergiu como o eixo da distinção social. Os desprovidos de compromissos ganharão estatura na sociedade, em comparação aos ancorados em pessoas, lugares ou coisas. A mobilidade geográfica também será fundamental na definição das novas elites. O capital de rede aumenta em importância (Urry, 2007) e o consumo

³⁸ No original: Liquid modernity characterizes the current social conditions in which social structures and institutions are increasingly unstable and thus “cannot serve as frames of reference for human actions and long-term life strategies” (Bauman, 2007, p. 1). Increasingly, institutions, people, objects, information, and places considered solid during the last century have tended to dematerialize and liquidize (Ritzer, 2010). Bauman (2000) posits that, similar to liquid phenomena that do not hold shape easily or for long, consumer identity projects are also fluid, and as such, what is valued is ever changing (BARDHI; ECKHARDT, 2012, p. 883).

conspícuo diminui em importância (Eckhardt; Belk; Wilson, 2015). (BARDHI; ECKHARDT 2015, p. 1)³⁹ (tradução nossa).

Se as classes sociais seriam impactadas, na modernidade líquida, pelo grau de liberdade, de mobilidade geográfica e de rede de relacionamentos, pode-se dizer o mesmo da propriedade. Como já exposto, as gerações que precederam os *Millennials* buscaram ascensão e estabilização nas classes sociais a partir do consumo da propriedade, principalmente de “*must-haves*”, como carros e casa própria. Ora, na modernidade líquida, os indivíduos não buscam ascensão social necessariamente pelo consumo da propriedade. Belk (2010) sugere que o fenômeno da Economia do Compartilhamento representa a passagem do “você é o que tem” para “você é o que compartilha”. Assim, na modernidade líquida, o próprio consumo é desestabilizado. Bardhi e Eckhardt (2016, p. 216) retratam essa mudança de padrão de consumo na seguinte passagem:

Recentemente, com o surgimento da economia de acesso, ocorreu uma mudança no valor do sinal associado ao acesso, com práticas de acesso experimentadas pelos consumidores como legais, inteligentes e eficientes em termos de recursos, e enquadradas pelos profissionais de marketing como sustentáveis e pró-sociais (Belk, 2010; Bardhi; Eckhardt, 2012). O acesso a objetos – especialmente bens duráveis e moradia, que constituem o núcleo da propriedade individual – está começando a se tornar onipresente em áreas urbanas, cidades globais e entre os *millennials*. Cheshire e outros (2010) observam que os custos de aquisição e manutenção da propriedade ao longo do tempo, a instabilidade nas relações sociais e as incertezas nos mercados de trabalho tornaram a propriedade um modo de consumo menos alcançável e mais precário do que antes, especialmente para a geração mais jovem (cf. Ulver; Ostberg 2014). Como resultado, estamos vendo uma diminuição na propriedade de categorias de produtos antes desejáveis. Por exemplo, o New York Times observa [...] os níveis de proprietários de imóveis estão caindo drasticamente: até 2025, mais de 40% das pessoas com menos de 40 anos nas cidades urbanas serão locatários em vez de proprietários, devido à sua incapacidade de arcar com os preços crescentes da habitação (Osbourne, 2015). (tradução nossa).⁴⁰

³⁹ No original: As an ontology, liquidity opposes the assumption of static social structures, including class. New forms of distinction have emerged. Bauman (2000) proposes that individual freedom rather than class has emerged as the axis of social distinction. Those who are free from commitments will gain stature in society, as compared to those anchored to people, places or things. Geographic mobility will also be key in defining the new elites. Network capital rises in importance (Urry, 2007), and conspicuous consumption decreases in importance” (Eckhardt, Belk and Wilson, 2015) (BARDHI; ECKHARDT 2015, p. 1).

⁴⁰ No original: Recently, with the emergence of the access economy, a shift of the sign value associated with access has occurred, with access practices experienced by consumers as cool, smart, and resource efficient, and framed by marketers as sustainable and prosocial (Belk, 2010; Bardhi and Eckhardt, 2012). Access to objects – especially durable goods and housing, which constitute the core of individual property – is starting to become ubiquitous in urban areas, global cities, and among the millennial generation. Cheshire et al. (2010) note that the costs of acquiring and maintaining ownership over time, the instability in social relationships, and uncertainties in the labor markets have rendered ownership a less attainable and more precarious consumption

Como é possível ler do excerto acima transcrito, os custos de aquisição e manutenção da propriedade, a instabilidade das relações sociais e as incertezas do mercado de trabalho são possíveis fatores para os *Millennials* enxergarem o modo de consumo “aquisição da propriedade” como menos atingível ou desejável. Por outro lado, o que antes era visto como um modo de consumo inferior, passou a ser enxergado como inteligente, descolado e eficiente. Na modernidade líquida, os objetos de consumo não seriam singularizados, o contexto importaria para a percepção de valor no consumo, predominaria o valor de uso e o acesso prevaleceria sobre a aquisição da propriedade. À vista dessa mudança, Bardhi e Eckhardt (2015, p. 1) desenvolveram a noção de “consumo líquido”:

[...] propomos usar uma abordagem líquida para entender o consumo, que é definido como tendo as quatro características a seguir:

1. Nenhuma singularização de objetos de consumo. Os consumidores evitam a identificação com objetos e não estão necessariamente procurando estender o eu.
2. Valor situacional do consumo, que destaca a flexibilidade em vez da natureza sólida, rígida ou duradoura dos relacionamentos ou práticas.
3. O valor de uso predomina, em contraste com o valor de ligação ou identidade.
4. Desmaterialização: foco no imaterial e acesso sobre propriedade e posse. O valor é colocado na 'leveza', em contraste com as obrigações/peso econômico, físico, emocional e social da propriedade e materialidade (tradução nossa).⁴¹

O consumo líquido remete à ideia de Rifkin (2000) sobre um padrão de consumo pautado pela experiência em oposição à “solidez” representada pela propriedade. Em vez de comprarem e tornarem-se proprietários de bens, os consumidores querem ter acesso a bens e preferem pagar pela experiência de temporariamente usá-los. A ideia de propriedade, de que é mais valioso ter um bem físico/material por longo período de tempo, é contestada: “A propriedade não é mais a expressão máxima do desejo do consumidor” (BARDHI;

mode than it once was, especially for the young generation (cf. Ulver and Ostberg, 2014). As a result, we are seeing a decrease in ownership of once desirable product categories. For example, the New York Times notes [...] levels of homeowners are falling drastically: by 2025, over 40% of people under 40 in urban cities will be renters rather than owners, due to their inability to afford the rising housing prices (Osbourne, 2015)

⁴¹ No original: [...] we propose using a liquid approach to understanding consumption, which is defined as having the following four characteristics:

1. No singularization of consumption objects. Consumers avoid identification with objects and are not necessarily looking to extend the self.
2. Situational value of consumption, which highlights the flexible rather than the solid, rigid or enduring nature of relationships or practices.
3. Use value dominates, in contrast to linking or identity value.
4. Dematerialization: a focus on the immaterial and access over ownership and possession. Value is placed on 'lightness,' in contrast to the economic, physical, emotional and social obligations/burden of ownership and materiality.

ECKHARDT, 2012, p. 881, tradução nossa)⁴². Mais, a propriedade passa a ser problemática diante da velocidade da inovação tecnológica e do ritmo alucinante das transações. No mundo de produção customizada, inovação contínua, *upgrades* e produtos com um ciclo de vida útil cada vez mais curto, tudo se torna rapidamente ultrapassado. Como aduz Rifkin (2000, p.7), a propriedade simplesmente é um instituto que demora muito tempo para se ajustar à cultura dos nanossegundos.

Mais especificamente, Bardhi e Eckhardt (2017, p. 4) expõem que a literatura sobre padrões de consumo é focada principalmente no “consumo sólido”, qual seja, o consumo duradouro, na aquisição da propriedade e de bens materiais. Assim, as autoras definem consumo líquido como antítese de consumo sólido e, por isso, um consumo efêmero, desmaterializado e não proprietário.

O consumo líquido seria efêmero, pois os consumidores extrairiam valor em contextos específicos e por prazos cada vez mais curtos. Logo, o consumo de bens, serviços e experiências, assim como o valor deles extraídos seriam temporários e desejáveis apenas em contextos específicos. A título de ilustração, Bardhi e Eckhardt (2017, p. 12) citam os *digital nomads*⁴³ que valorizam seus bens apenas temporariamente a depender do local em que estiverem. A relação com a propriedade urbana, por exemplo, torna-se efêmera diante da mobilidade geográfica dos *global nomads*. Outro exemplo é o dos “espaços de varejo, como lojas de varejo pop-up, galerias de arte e eventos, projetados para serem temporários e com usos múltiplos e flexíveis”.⁴⁴

O consumo líquido também seria desmaterializado, pois as novas práticas dependeriam menos de bens materiais para entregar ao consumidor a mesma funcionalidade das práticas do consumo “sólido”. Os bens materiais podem até ser objeto do consumo líquido, mas a materialidade do consumo seria reduzida na medida em que a relação com o bem não seria permanente. Bardhi e Eckhardt (2017, p. 14) citam, como exemplos, o consumo digital, os produtos informacionais, os serviços, a arte imaterial, o consumo musical e as experiências de consumo. O termo “desmaterializado” pode parecer incompatível com um estudo sobre

⁴² No original: “Ownership is no longer the ultimate expression of consumer desire”.

⁴³ Os *Digital nomads* cumprem importante papel na contemporânea e globalizada economia de mercado, a qual exige flexibilidade e mobilidade da mão de obra. *Digital nomads* são pessoas que escolhem aonde querem viver e de onde querem trabalhar, uma vez que seu trabalho é principalmente virtual. São profissionais do ramo de graphic design, digital marketing e writing, até blockchain, e-commerce, e programming. Disponível em: <https://www.undp.org/digital/stories/understanding-digital-nomads>. Acesso em: 19 nov. 2022.

⁴⁴ No original: “retail spaces, such as pop-up retail stores, art-galleries, and events, which are designed to be temporary and which have multiple, flexible uses”

propriedade urbana, afinal, essa talvez seja a mais material das propriedades. Todavia, consumo desmaterializado refere-se não apenas ao consumo de bens intangíveis ou imateriais, mas também a uma característica do consumo líquido que se opõe à aquisição da propriedade de bens materiais. O consumo líquido seria desmaterializado porque a prática, imaterial, seria consumida, não o objeto, material. A propriedade urbana, por exemplo, deixa de ser o objeto material consumido, e o que passa a ser consumido é o serviço que entrega ao consumidor a mesma funcionalidade: o uso da propriedade urbana. A relação com o bem material seria temporária, focada no valor de uso, e o vínculo do consumidor seria com o serviço, não com o bem imóvel. “[...] os consumidores estão apegados/ancorados a práticas e não a objetos, e uma perspectiva líquida é capaz de explicar essa mudança” (BARDHI; ECKHARDT, 2015, p. 1, tradução nossa)⁴⁵.

O consumo líquido seria, ainda, baseado em práticas focadas no uso não proprietário⁴⁶, “transações que podem ser mediadas pelo mercado, mas onde não ocorre transferência de propriedade” (BARDHI; ECKHARDT, 2012, p. 881)⁴⁷. Essas práticas permitiriam ao consumidor escapar dos ônus econômicos, físicos, emocionais e sociais da propriedade e facilitariam fluidez de estilos de vida. Também possibilitam que consumidores com menos recursos financeiros utilizem bens que estariam fora de alcance se fossem obrigados a adquirir a propriedade. Essas práticas promovem “o valor de uso que se pode obter ao acessar, além da liberdade dos encargos de propriedade e a falta de forte conexão com os objetos acessados” (BARDHI; ECKHARDT, 2017, p. 14, tradução nossa)⁴⁸. O consumo líquido, então, promove uma lógica diferente daquela da acumulação e da aquisição da propriedade. O consumo pela aquisição da propriedade de bens é balizado pelo valor de troca, enquanto o

⁴⁵ No original: “[...] consumers are attached/anchored to practices rather than objects, and a liquid perspective is able to account for this shift”.

⁴⁶ Bardhi e Eckhardt (2012, 2016 e 2017) chamam esse uso não proprietário de acesso. Todavia, este estudo optou por utilizar a expressão “uso não proprietário”. Primeiro, porque essa expressão traduz a essência da ideia das autoras. Segundo, porque este estudo acresce elementos especificadores à definição de acesso que vão além do simples fato de não ocorrer a transferência de propriedade individual, como será explanado adiante.

⁴⁷ O conceito de consumo baseado no acesso proposto por Bardhi e Eckhardt (2012) é excessivamente rígido e, portanto, insuficiente para demonstrar a amplitude e heterogeneidade do fenômeno da economia do compartilhamento. Mesmo assim, alguns apontamentos feitos pelas autoras servem como adaptações à compreensão da economia do acesso. No original: “transactions that can be market mediated but where no transfer of ownership takes place”.

⁴⁸ No original: “the use value one can obtain from accessing, in addition to freedom from the burdens of ownership, and the lack of strong connection to accessed objects”.

consumo pelo acesso a bens é balizado pelo valor de uso. Como aponta Kreiczler-Levy (2020, p. 18, tradução nossa):

Enquanto alguns aspectos da economia de acesso lidam com o valor de troca, suas características centrais na verdade dissociam o uso da estabilidade. As pessoas agora usam as coisas casualmente e sem apego de longo prazo e podem desfrutar de um uso consistente enquanto trocam constantemente vários itens.⁴⁹

Tawil (2021) acrescenta uma perspectiva complementar à análise do diferente contexto social, já impactada pela pandemia da Covid-19. A autora (2021, p. 34) lembra que o número de divórcios no Brasil cresceu 75% em cinco anos, sendo que, apenas em julho de 2020, as separações somaram 7,4 mil, um aumento de 260% em relação à média dos anos anteriores. Por conseguinte, a autora conclui que “uma moradia pode precisar se dividir em duas, e os imóveis passam a ser um lugar de transição”, motivo pelo qual ela sugere que a nova geração pode precisar se mudar de casa com mais facilidade (TAWIL, 2021, p. 35). Os *Millennials* teriam mexido com a dinâmica estática do setor imobiliário por procurarem mais flexibilidade para experimentar à medida de sua conveniência.

Como se vê, é possível encontrar um contexto social diferente daquele no qual se desenvolveu o *status quo* de políticas públicas de habitação. Para esse contexto social diferente, parece ser adequado outro tipo de política pública de habitação, algo que dialogue com a teoria da modernidade líquida, que contemple opções de moradia atentas à transitoriedade, flexibilidade e adaptabilidade compatíveis com um padrão de consumo líquido; políticas públicas de habitação que se adequem a cidadãos que valorizam a liberdade e a flexibilidade, que estão interessados em uso e funcionalidade, bem como encaram a propriedade como um ônus. Eles preferem acessar os bens em vez de tornarem-se proprietários. Preocupam-se com uso em vez de titularidade e controle. Por esse motivo, facilitar a aquisição da propriedade individual imobiliária urbana não parece ser a política pública de habitação mais adequada.

Nesse contexto social diferente, mesmo aqueles que já são proprietários passam a usar seus bens de forma diferente, pois estão dispostos a permitir o acesso à sua privacidade, à sua intimidade e aos bens de uso pessoal por completos estranhos, repetidas vezes e por curtos períodos (KREICZLER-LEVY, 2020). Nesse sentido, o contexto social que ora se apresenta

⁴⁹ No original: “While some aspects of the access economy deal with exchange value, its central property features actually decouple use from stability. People now use things casually and without long-term attachment and can enjoy consistent use while constantly exchange multiple items”.

parece precisar de um modelo alternativo àquele do modelo baseado na propriedade, na aquisição e no acúmulo de bens; um tipo alternativo de política pública de habitação que se ajuste à modernidade líquida e à cultura dos nanossegundos ao favorecer o uso efêmero, desmaterializado e não proprietário dos bens.

2.3 O contexto histórico de proteção ao uso estável e duradouro

O modelo padrão de políticas públicas de habitação facilita a aquisição da propriedade imobiliária urbana também por uma razão histórica. As teorias que justificam a propriedade conferem, em regra, o substrato para um conceito jurídico que proteja o uso estável e duradouro do bem. Por exemplo, para a perspectiva individualista, o direito de propriedade é mecanismo essencial à liberdade do indivíduo, que passaria a ser livre de interferências de terceiros ou do Estado. Segundo a teoria de Kant⁵⁰, o direito de propriedade decorre do próprio direito do indivíduo de ser independente e da sua capacidade de escolher e perseguir seus objetivos de vida; portanto, de não se sujeitar à escolha de outros indivíduos. Outras teorias igualmente focadas na liberdade aduzem que, na propriedade, o indivíduo encontra um espaço seguro e livre da interferência política (REICH, 1964). Nesse sentido, a propriedade imobiliária seria o lugar onde ele poderia ser ele mesmo e realmente livre; onde sua liberdade se manifestaria a partir do controle e do uso estável, contínuo, individual por longo período. Para a teoria da propriedade como liberdade, a estabilidade no uso garante ao proprietário que ele continuará a ser livre de interferências. Outras teorias sugerem que a liberdade começa de forma abstrata e se materializa à medida que um indivíduo controla um bem, e a sociedade o reconhece como proprietário e, por conseguinte, um indivíduo. A identidade dele, portanto, é exteriorizada naquilo que ele controla pela propriedade e, por isso, também aqui, privilegia-se o uso estável e continuado (KREICZER-LEVY, 2020, p. 21-22).

Sob uma perspectiva relativa, teorias neorristotélicas ou teorias progressistas sugerem que um proprietário tem obrigações com a sociedade, e a propriedade imobiliária tem uma função social que se cumpre a partir de determinado uso. A propriedade não estabelece apenas

⁵⁰ RIPSTEIN, 2009 e KATZ, 2011.

limites livres de interferências, mas cria deveres e obrigações sociais que são cumpridas através do uso social, portanto, em relação a terceiros. Essas teorias também sugerem que a propriedade serve como uma plataforma para pessoas em uma comunidade conectarem-se em relações estáveis e duradouras, por exemplo, a vizinhança. Se por um lado a propriedade serve à liberdade individual, ela também enraíza o proprietário àquela localidade, conecta-o àquela comunidade que cerca a sua propriedade. Mais uma vez, sugere-se o uso estável e contínuo como desejável e algo a ser protegido⁵¹.

A teoria econômica do direito⁵² foca em meios de se alcançar o uso eficiente dos recursos. Para tanto, favorece flexibilidade, mas no valor de troca dos bens, não propriamente no valor de uso. No que tange ao uso, ela favorece a exclusividade, tida como central ao direito de propriedade. Nesse diapasão, o uso contínuo e estável acaba por ser novamente fomentado⁵³. A teoria do uso eficiente dialoga com a Análise Econômica do Direito (AED) sob “a égide da eficiência maximizada” (LANA; PIMENTA, 2016 p. 9-13). A primeira teoria compreende que o proprietário terá mais incentivo para usar o bem de forma mais eficiente porque assim seu retorno será maior. Logo, ao proprietário deveria ser garantida exclusividade para decidir pelo uso em oposição ao bem comum, que seria utilizado irracional e ineficientemente pela coletividade até seu exaurimento. A AED sugere que a propriedade exclusiva reduz o custo de transação, o ônus social de decidir quem pode fazer uso do bem. Seria mais eficiente garantir ao proprietário a exclusividade de definir a forma de utilização do bem do que de decidir entre vários usuários qual uso deve preponderar. Como lembra Kreiczer-Levy (2020, p. 8), “alcançar

⁵¹ Mesmo quando o ordenamento jurídico brasileiro cria algum nível de flexibilidade associado à propriedade urbana, ele o faz a partir do valor de troca, não no uso. Tomem-se como exemplos a constituição de garantias reais, a utilização da propriedade como lastro de direitos de crédito e a cessão de propriedade fiduciária. Quanto ao valor de uso, o que se vê é a promoção do uso de um bem imóvel vinculado à estabilidade, a prazos de longa duração.

⁵² A teoria utilitária.

⁵³ Kreiczer-Levy (2020, p. 24) sugere ainda analisar a teoria do *bundle of sticks* ou *bundle of rights* – amplamente difundida nos Estados Unidos da América. Em vez de compreender a propriedade como um conceito fechado, essa teoria compreende-a como um conjunto de direitos, privilégios, poderes e imunidades e reconhece formas de “propriedade” que reúnem apenas parte desses direitos. Apesar da maleabilidade aparente, Kreiczer-Levy (2020) entende que a teoria continua a promover estabilidade porque ela protege, primordialmente, o direito de excluir terceiros e, por conseguinte, fomenta o uso contínuo e estável pelo proprietário. Para Kreiczer-Levy (2020, p. 25-26), portanto, as teorias acima informadas compreendem a propriedade como uma relação estável com um bem físico que possibilita liberdade individual, identidade do indivíduo, expectativas futuras e vínculos comunitários/sociais. Mesmo quando se encontra base para alguma flexibilidade, a proteção à estabilidade não desaparece. A maioria dos *sticks* na teoria do *bundle of sticks* favorece o uso de longo prazo, como, aliás, guardadas as devidas proporções, é o caso dos direitos reais do Código Civil brasileiro. O uso de curto prazo é permitido, mas é normalmente uma exceção à regra.

níveis eficientes de uso é, portanto, um objetivo primordial para os teóricos da propriedade. Discutem-se a forma correta de atingir esse objetivo e os valores que o uso promove”⁵⁴.

Diante dessas teorias que defendem a necessidade de controle do bem, é compreensível que o padrão de políticas públicas de habitação tenha o propósito de facilitar a aquisição da propriedade individual. Enquanto a propriedade individual permite o uso estável e duradouro da propriedade imobiliária urbana, a estabilidade e o longo prazo possibilitam maior controle. A titularidade do direito de propriedade resguarda ao indivíduo o controle sobre o bem e, assim, o uso estável e duradouro. Logo, o padrão de políticas públicas que facilita a aquisição individual da propriedade imobiliária urbana é adequado ao objetivo de propiciar o uso estável e duradouro da propriedade urbana ao cidadão⁵⁵.

Ademais, historicamente, significativa parte da população brasileira é excluída do mercado imobiliário tradicional, pois não consegue, por meios próprios, adquirir a propriedade imobiliária individual e, como consequência, recorre ao mercado de locação de imóvel residencial urbano, o qual, porém, é tão desigual quanto é a expansão de serviços de infraestrutura urbana. Famílias brasileiras comprometem mais de 30% da renda familiar com

⁵⁴ No original: “achieving efficient levels of use is therefore a primary goal for property theorists. The right way to achieve this goal and the values that use promotes are disputed.”

Kreiczer-Levy (2020, p. 7-8) lembra ainda que “Harold Demsetz argues that property rights are necessary to support efficient use. According to this view, ownership incentivizes use because the owner will reap the rewards of investing in and using the property. Others argue that the Demsetzian view devalues use and disregards the personal value that people attach to property, or that in certain emerging markets property rights create opposite incentives and do not encourage efficient use”. “Harold Demsetz argumenta que os direitos de propriedade são necessários para apoiar o uso eficiente. De acordo com essa visão, a propriedade incentiva o uso porque o proprietário colherá os frutos de investir e usar a propriedade. Outros argumentam que a visão demsetziana desvaloriza o uso e desconsidera o valor pessoal que as pessoas atribuem à propriedade, ou que em certos mercados emergentes os direitos de propriedade criam incentivos opostos e não encorajam o uso eficiente (tradução nossa).

⁵⁵ Fora do âmbito das políticas públicas, o incentivo ao uso estável e por longo prazo da propriedade urbana pode ser ilustrado pelo mercado de locação. O locatário tem um vínculo mais frágil ou precário com o bem imóvel do que o vínculo de um proprietário, mas ainda assim a Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locação) procura proteger o uso de longo-prazo. Por exemplo, é facultado ao locatário comercial o direito à renovação da locação. Nas locações por prazo inferior a trinta meses, protege-se a estabilidade do uso pelo locatário ao se impedir a denúncia vazia pelo proprietário e ao se ampliarem prazos para eventual desocupação pelo locatário. Na locação por prazo igual ou superior a trinta meses, o próprio prazo já é um indicativo do estímulo ao uso de longo prazo. A faculdade do locatário de purgar a mora e manter-se na posse do imóvel igualmente aponta para a estabilidade do uso. As locações por temporada, que mereceram apenas três artigos na Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locação), são tão tratadas como exceção que a Lei achou por bem exemplificar o motivo pelo qual essa modalidade poderia ser contratada: “para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feita de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo”. Noutros termos, a Lei de Locação não reconhece, em princípio, a possibilidade de um cidadão desejar usar um imóvel residencial urbano por prazo inferior a 90 dias porque deseja experimentar, ter mobilidade ou qualquer outra vontade própria. A mesma lei protege a estabilidade do uso também neste caso, pois prevê a prorrogação por prazo indeterminado e a impossibilidade de denúncia vazia antes de completados trinta meses.

aluguéis excessivamente onerosos para residirem em localidades com menor dificuldade para acessar a infraestrutura urbana. Verifica-se, então, alta inadimplência, despejos e a precarização do uso dos imóveis. Parte expressiva da população brasileira recorre a domicílios inadequados, a habitações precárias, a aluguéis excessivamente onerosos ou a coabitação familiar, como demonstram as pesquisas sobre o déficit habitacional no Brasil⁵⁶. Como aduz Reis (1988, p. 11), “não há ‘mercados’ reais que operem igualmente para todos – [...] o processo de penetração capitalista da sociedade ainda apresenta lacunas e/ou deficiências importantes”. Dentro desse contexto, o uso estável e duradouro da propriedade imobiliária urbana não é alcançado. Logo, o padrão de políticas públicas de habitação tenta, por vezes, retirar famílias dessa situação de precariedade. Ao fim e a cabo, facilitar a aquisição da propriedade individual é uma solução adequada a esse contexto.

Há ainda a questão da recorrência. Com efeito, a recorrência de políticas públicas de habitação com o mesmo objeto, a aquisição individual da propriedade privada de unidades imobiliárias, confunde-se com uma obviedade ululante. A modalidade mais reconhecida pelas práticas históricas de se promover a habitação passa a parecer a modalidade óbvia, natural e necessária. A existência de um padrão de políticas públicas de habitação e a constatação de que esse padrão gera capital político aos governos que o implementam dificultam sobremaneira a elaboração de políticas públicas alternativas.

Conclui-se, pois, que o padrão de políticas públicas de habitação é adequado ao contexto histórico que valoriza a propriedade individual como meio de controle, como garantia de uso estável e duradouro da propriedade imobiliária urbana, principalmente porque significativa parcela da população não conseguiria alcançar a propriedade sem o auxílio de políticas públicas e, pelo contrário, se submete a condições precárias de moradia. Ademais, a própria recorrência de políticas públicas de habitação que seguem esse padrão cria um contexto histórico de resultados e de geração de capital político. Conseqüentemente, torna-se adequado perpetuar essa recorrência através do mesmo padrão de políticas públicas de habitação.

⁵⁶ Déficit habitacional no Brasil 2015, Fundação João Pinheiro, Diretoria de Estatística e Informações – Belo Horizonte: FJP, 2018.

2.4 O diferente contexto histórico do uso flexível e da resignificação de práticas

As políticas públicas de habitação com viés de facilitar a aquisição individual da propriedade urbana parecem adequadas a um contexto histórico marcado por teorias que estimulam a propriedade para fins de controle, eficiência, uso estável e duradouro. A recorrência dessas políticas induz à formação de um padrão. Um diferente contexto histórico, porém, pode conferir oportunidade para que outro tipo de política pública de habitação, mais adequada a ele, seja elaborada. Este capítulo, portanto, dispõe-se a apresentar um contexto histórico diferente, ainda em formação.

Com efeito, em 2000, ao olhar para o *Craigslist*⁵⁷ e o *e-Bay*⁵⁸ (no Brasil, o Mercado Livre⁵⁹ dava seus primeiros passos), Rifkin (2000) verificou o surgimento de uma “Era do Acesso”, baseada no acesso a bens, não à propriedade de bens, hipercapitalista, em rede, por experiência, sob demanda e de colaboração. A sua interpretação da história era a de que o papel da propriedade estava a mudar radicalmente. Os mercados cediam espaço para as economias em rede, e a propriedade era, mesmo que lentamente, substituída pelo uso de curto prazo (RIFKIN, 2000, p. 4). Onde existiam vendedores e compradores, verificava-se a crescente substituição por fornecedores e usuários.

A título de exemplo, Rifkin (2000) destacou que as empresas pareciam afastar-se da titularidade de qualquer bem físico. Uma corrida sem volta para desfazerem-se de bens imóveis, reduzirem estoques, locarem os equipamentos que utilizavam e terceirizarem suas atividades. Na economia em rede, as transações de mercado eram substituídas por toda sorte de contratos de parceria, de aliança e de benefícios mútuos. Rifkin verificou, já naquela época, que também os consumidores começavam a mudar da propriedade para o acesso. Se, por um lado, bens duráveis e baratos continuavam a ser comprados e vendidos no mercado, itens mais caros, como eletrodomésticos, automóveis e casas, cada vez mais eram de titularidade de fornecedores que permitiriam a usuários o uso sob a forma de locações de curtíssimo prazo, associação e outros arranjos.

⁵⁷ Disponível em: <https://rio.craigslist.org>. Acesso em: 26 maio 2020.

⁵⁸ Disponível em: <https://www.ebay.com>. Acesso em: 26 maio 2020.

⁵⁹ Disponível em: <https://www.mercadolivre.com.br>. Acesso em: 26 maio 2020.

O autor analisou que a propriedade simplesmente era um instituto que demorava muito tempo para se ajustar à cultura dos nanossegundos. Ela se baseava na ideia de que ter um bem físico por um longo período de tempo era mais valioso. Contudo, a velocidade da inovação tecnológica e o ritmo alucinante da nova economia tornariam a propriedade problemática. No mundo de produção customizada, inovação contínua, *upgrades* e produtos com um ciclo de vida útil cada vez mais curto, tudo se tornava rapidamente ultrapassado. Já se presenciava, então, a transição para uma economia da experiência. O termo operacional passava a ser o “valor do tempo de vida do cliente”, ou seja, o quanto cada ser humano valeria se cada momento da sua vida fosse comercializado. Na Era do Acesso, cada pessoa compraria sua própria existência através da experiência adquirida em segmentos comerciais específicos. A saga capitalista, que havia começado com a comercialização do espaço e dos bens materiais, transformava-se na comercialização do tempo e da duração da vida humana (Rifkin, 2000, p. 7-9).

Em paralelo à pesquisa de Rifkin (2000), Benkler (2004, p. 332) percebeu um crescente número de estudos sobre processos produtivos pautados em relações sociais, em vez de preços ou políticas públicas. Ele considerou estar diante de um fenômeno que denominou de *compartilhamento*:

O compartilhamento é um fenômeno mais amplo, que inclui empreendimentos cooperativos que podem ser buscados por participantes com conexões fracas ou mesmo por completos estranhos e, ainda assim, funcionam como uma modalidade substancial e sustentável de produção econômica. De fato, no contexto das redes digitais, é esse tipo de compartilhamento e produção cooperativa entre estranhos e participantes fracamente conectados que contém a maior promessa econômica (BENKLER, 2004, p. 333-334, tradução nossa).⁶⁰

Benkler (2004) percebeu que determinados recursos ou bens tinham capacidade excedente (*shareable goods*⁶¹) que estava a ser compartilhada socialmente em vez de alocada pelo mercado. A esse compartilhamento, o autor referiu como um possível terceiro modo de organização da produção econômica, distinto do modelo de mercado e do modelo estatal:

De modo mais geral, sugiro que os bens compartilháveis são apenas um exemplo de um fenômeno mais amplo delineado pela literatura sobre normas

⁶⁰ No original: “Sharing is a broader phenomenon, one that includes cooperative enterprises that can be pursued by weakly connected participants or even by total strangers and yet function as a sustainable and substantial modality of economic production. Indeed, in the context of the digitally networked environment, it is this type of sharing and cooperative production among strangers and weakly connected participants that holds the greatest economic promise”.

⁶¹ O texto correspondente na tradução é: “bens compartilháveis”.

sociais, capital social e, mais diretamente, regimes de propriedade comum. A produção e a troca sociais compreendem um terceiro sistema de produção, uma classe de soluções para os problemas de produção que é separada e pode complementar ou substituir os dois sistemas mais comumente estudados: os mercados – por meio do sistema de preços e da empresa – e o estado. (BENKLER, 2004, p. 358, tradução nossa).⁶²

Benkler (2004, p. 343) percebia a mudança histórica para um contexto em que a circulação de informação ocorreria não por um preço fixado, mas por motivações sociais, em larga escala, como visto nos casos dos *softwares* livres e das comunidades *wireless* para produção virtual. Os sistemas de comunicação e de computação tinham estruturas de capital descentralizadas que reduziam os custos de capital para ações individuais e permitiam a produção baseada em relações sociais em vez de mercados ou estruturas hierarquizadas:

Minha afirmação não é, claro, que vivemos em um momento único de compartilhamento humanístico. É, antes, que nosso próprio momento na história sugere uma observação mais geral: que o estado tecnológico de uma sociedade, particularmente na medida em que os agentes individuais podem se engajar em atividades de produção eficazes com recursos materiais sob seu controle individual, afeta as oportunidades, e portanto salienta a comparação, das modalidades de produção social, de mercado (tanto baseada em preços quanto gerencial) e estatal. O custo de capital da ação econômica efetiva na economia industrial desviou o compartilhamento para suas periferias – para as famílias nas economias avançadas e para as periferias econômicas globais que têm sido objeto da antropologia das literaturas sobre regimes de doação ou propriedade comum. A reestruturação emergente do investimento de capital em redes digitais – em particular o fenômeno da computação capitalizada pelo usuário e das capacidades de comunicação – está revertendo, pelo menos em parte, esse efeito. A tecnologia não determina o nível de compartilhamento. Mas estabelece limites para o domínio efetivo do compartilhamento como modalidade de produção econômica. Dentro do domínio do factível, o nível real de práticas de compartilhamento será culturalmente conduzido e diverso (BENKLER, 2004, p. 278-279, tradução nossa).⁶³

⁶² No original: “More generally, I suggest that shareable goods are but one instance of a broader phenomenon outlined by the literature on social norms, social capital, and, most directly, common property regimes. Social production and exchange comprises a third system of production, a class of solutions to production problems that is separate from, and can complement or substitute for, the two more commonly studied systems: markets – through both the price system and the firm – and the state”.

⁶³ No original: “My claim is not, of course, that we live in a unique moment of humanistic sharing. It is, rather, that our own moment in history suggests a more general observation: that the technological state of a society, particularly the extent to which individual agents can engage in efficacious production activities with material resources under their individual control, affects the opportunities for, and hence the comparative prevalence and salience of, social, market (both price based and managerial), and state production modalities. The capital cost of effective economic action in the industrial economy shunted sharing to its peripheries – to households in the advanced economies, and to the global economic peripheries that have been the subject of the anthropology of gift or common property regime literatures. The emerging restructuring of capital investment

Em conclusão, Benkler (2004, p. 358) percebeu que o compartilhamento se tornava eficiente quando o objeto das trocas eram bens que várias pessoas conseguiam adquirir e que tinham uma pequena capacidade ociosa (pequena em comparação àquela necessária para produzir um produto economicamente viável). Em resumo, quanto menor os requisitos dos bens de capital e mais fácil o acesso a eles, mais se aumentaria a produção por meio do compartilhamento de bens. Para Lessig (2008), surgia uma *economia híbrida*:

As economias comerciais criam valor com o dinheiro em seu núcleo. Economias de compartilhamento criam valor, ignorando o dinheiro. Ambos são essenciais para a vida online e offline. Ambos florescerão mais à medida que a tecnologia da Internet se desenvolver. Mas entre essas duas economias, há uma terceira economia cada vez mais importante: aquela que se baseia tanto na economia de compartilhamento quanto na economia comercial, que agrega valor a cada uma. Esse terceiro tipo — o híbrido — dominará a arquitetura do comércio na Web. Também mudará radicalmente a maneira como as economias de compartilhamento funcionam.

O híbrido é uma entidade comercial que visa alavancar o valor de uma economia de compartilhamento ou é uma economia de compartilhamento que constrói uma entidade comercial para melhor apoiar seus objetivos de compartilhamento. De qualquer forma, o híbrido liga duas economias mais simples, ou mais puras, e produz algo a partir do link.

A Internet é a era do híbrido. Todo negócio interessante na Internet é agora, ou está se tornando, um híbrido. As razões não são difíceis de ver (LESSIG, 2008, p. 177-178, tradução nossa).⁶⁴

Anos depois de seu primeiro *insight*, Rifkin voltou a tratar da mudança de contexto histórico no livro “A sociedade de custo marginal zero” (2014). Para o autor, o fenômeno havia se tornado ainda mais amplo:

Enquanto o mercado capitalista é baseado no interesse próprio e impulsionado pelo ganho material, o *social Commons* é motivado por interesses colaborativos e impulsionado por um profundo desejo de se conectar com os

in digital networks – in particular the phenomenon of user-capitalized computation and communications capabilities – is at least partly reversing that effect. Technology does not determine the level of sharing. But it does set threshold constraints on the effective domain of sharing as a modality of economic production. Within the domain of the feasible, the actual level of sharing practices will be culturally driven and cross-culturally diverse”.

⁶⁴ No original: “Commercial economies build value with money at their core. Sharing economies build value, ignoring money. Both are critical to life both online and offline. Both will flourish more as Internet technology develops. But between these two economies, there is an increasingly important third economy: one that builds upon both the sharing and commercial economies, one that adds value to each. This third type – the hybrid – will dominate the architecture for commerce on the Web. It will also radically change the way sharing economies function.

The hybrid is either a commercial entity that aims to leverage value from a sharing economy, or it is a sharing economy that builds a commercial entity to better support its sharing aims. Either way, the hybrid links two simpler, or purer, economies, and produces something from the link.

The Internet is the age of the hybrid. Every interesting Internet business is now, or is becoming, a hybrid. The reasons are not hard to see”.

outros e compartilhar. Se o primeiro promove os direitos de propriedade, o *caveat emptor* e a busca por autonomia, o segundo promove a inovação de código aberto, a transparência e a busca pela comunidade (RIFKIN, 2014, Capítulo 1)⁶⁵.

Por sua vez, Bardhi e Eckhardt (2012) identificaram um diferente contexto histórico, no qual práticas de acesso a bens de consumo variavam em dimensões de (i) temporariedade, (ii) anonimato, (iii) lógica de mercado, (iv) participação do consumidor, (v) tipo de bem acessado e (vi) politização do consumo. Essas seis dimensões, então, são utilizadas como referenciais para explicar as práticas voltadas ao uso da propriedade urbana que indicam o diferente contexto histórico.

Na dimensão da temporariedade, desenvolveram-se transações pontuais de reservar um imóvel uma única vez por meio da plataforma Airbnb⁶⁶, que promove e intermedeia a prática de *P2P accommodation* (HUBER, 2017, p. 1), que consiste em disponibilizar a um usuário ou hóspede espaço dentro de uma unidade residencial para fins de alojamento temporário. Pela prática de *P2P accommodation*, indivíduos ou microempreendedores disponibilizam unidades habitacionais, muitas vezes de uso residencial, a terceiros sob a forma de prestação de serviços por curtíssimos prazos. O hóspede ou usuário pode ocupar um imóvel em um dia e outro no dia seguinte, visto que a ocupação e a desocupação não exigem atos formais de vistorias, entrega de chaves (que, em muitos casos, é feita por dispositivos eletrônicos, sem contato entre hóspede e anfitrião). O espaço disponibilizado pode ser um quarto ocioso em um apartamento no qual o anfitrião poderá utilizar as dependências comuns, como a cozinha. Nesse caso, o uso do imóvel será intensificado e simultâneo. Pode ser também uma casa ociosa por certo período em que o proprietário está em deslocamento de férias ou trabalho. Nessa circunstância, a prática promove o uso intensificado e sucessivo do imóvel.

A diferença para serviços de hotelaria são práticas e legais. Eles devem ser prestados por empreendimentos hoteleiros devidamente registrados e licenciados para essa atividade. Possuem direito de retenção, prestam serviços de diversas naturezas em um único estabelecimento e procuram criar relacionamento com seus hóspedes para futuro retorno.

⁶⁵ No original: “While the capitalist market is based on self-interest and driven by material gain, the social Commons is motivated by collaborative interests and driven by a deep desire to connect with others and share. If the former promotes property rights, *caveat emptor*, and the search for autonomy, the latter advances open-source innovation, transparency, and the search for community”.

⁶⁶ Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/d/howairbnbworks>. Acesso em: 13 fev. 2021.

Outro exemplo é a prática de *timeshare*, que pode ser sintetizada como o uso intensificado de um imóvel por indivíduos em intervalos sucessivos de tempo. Ela, então, explora a capacidade ociosa de imóveis ao fragmentar o uso deles em frações de tempo e comercializá-las separadamente. Normalmente, *timeshare* é considerada uma forma de se ter acesso a uma segunda casa, usualmente em localidades turísticas, para férias e lazer. Um dos modelos de exploração dessa atividade⁶⁷ é o de subscrição de serviços por assinatura ou de adesão a programa de pontos ou clubes de vantagens. Esse modelo confere flexibilidade na medida em que ao usuário basta, em tese, simplesmente cancelar sua subscrição. Como exemplo tem-se os casos de *timeshare* de programas, como do *Hilton Grand Vacations*⁶⁸ ou do *Marriot Vacation Club*⁶⁹, nos quais um membro do clube de vantagens pode gastar os pontos acumulados para usufruir de unidades de resorts ao redor do mundo. Esses programas tendem a criar uma relação menos duradoura e sólida com os imóveis ou empreendimentos hoteleiros específicos, haja vista a maior alternância de destinos dentro do portfólio das marcas globais. Nesse modelo de subscrição, o usuário tende a criar uma relação com o prestador de serviços, não com um empreendimento em si. Drake (2015) explica que esse modelo de subscrição foi introduzido com a demanda dos consumidores por mais flexibilidade e define esse programa de relacionamento entre consumidor e explorador do empreendimento (*point-based system* ou *right-to-use timeshare product*) como “um produto de propriedade de férias, na qual o comprador adquire uma participação não patrimonial e o título de propriedade permanece com o desenvolvedor do resort ou do imóvel” (DRAKE, 2015, p. 7, tradução nossa)⁷⁰. Nesse sistema, “o proprietário não compra de fato uma semana específica ou variável, mas sim uma série de pontos que são usados para agendar o horário em [...] qualquer uma das propriedades do portfólio da empresa ou [...] rede designada” (DRAKE, 2015, p. 13-14, tradução nossa)⁷¹.

⁶⁷ A participação em um *Timeshare* pode ser mais ou menos flexível a depender do modelo adotado. Por um lado, há os modelos de aquisição de título, seja um título representativo de um direito real sobre o imóvel seja um título representativo de uma participação societária na sociedade proprietária do imóvel. Para mais referências sobre o tema, sugere-se a leitura de TEPEDINO, Gustavo José Mendes. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

⁶⁸ Disponível em: <https://www.hiltongrandvacations.com>. Acesso em: 4 fev. 2020.

⁶⁹ Disponível em: <https://www.marriottvacationclub.com/timeshare-ownership/how-it-works/>. Acesso em: 10 mar. 2021.

⁷⁰ No original: “a vacation ownership product, whereas a buyer’s ownership is considered non-equity and the title remains with the developer of the resort or property”.

⁷¹ No original: “the owner does not actually purchase a specific or floating week, but rather a number of points that are used to schedule time at [...] any of the properties in the portfolio of the company or [...] designated network.”

Ademais, podem ser citados alguns casos de *coliving*. Muitas vezes inspirados nas repúblicas universitárias, os *colivings* são usualmente administrados por sociedades empresariais dedicadas à disponibilização de alojamento exclusivo de tamanho reduzido e estruturas comuns ou compartilhadas mais amplas. Muitas vezes, as unidades já são oferecidas com internet, tv a cabo e contas de concessionárias de serviço público incluídas no valor do serviço. Diferem dos condomínios, essencialmente, porque os usuários não são proprietários das unidades que usam. Mais do que a conservação e a manutenção do empreendimento, há verdadeira gestão de relacionamento e serviços integrados, que podem ser escolhidos sob demanda pelos usuários, como limpeza, lavanderia etc. Nesse contexto, há a ideia da “moradia por assinatura”, atividade da economia recorrente que procura estabelecer um vínculo com o usuário que pagará um valor mensal para ter acesso a uma diversidade de unidades habitacionais que poderá usar indistintamente. Assim, os usuários podem trocar de unidade, no mesmo empreendimento ou em outro administrado pela mesma sociedade empresária (faculdade chamada de “portabilidade”, que confere flexibilidade e incentiva a mobilidade), não criando vínculos com o imóvel em si, mas com o serviço. WeLive⁷², The Collective⁷³, Common⁷⁴, Zoku⁷⁵ e Starcity⁷⁶ são exemplos de colivings fora do Brasil, enquanto a Housi⁷⁷ e a Vila11⁷⁸ são exemplos brasileiros.

Sob o aspecto da extensão, tem-se o uso por curtos e curtíssimos prazos, que podem variar de horas (em *coworkings*, por exemplo), dias ou meses (como em *P2P accommodation* e *coliving*). O bem não fica à disposição de um único consumidor a gerar capacidade ociosa no tempo. O consumidor, em regra, não desenvolve senso de propriedade e controle.

A dimensão do anonimato se manifestaria de duas formas: no contexto e na localização do uso. Na primeira, os consumidores poderiam ter acesso ao bem e não interagirem com aqueles que o usaram antes ou vão usá-lo depois. Essa ausência de interação criaria uma comunidade de estranhos. Outra possibilidade é o consumidor ter acesso social, comunitária ou conjuntamente com outros, mas, nesse caso, inexistiria anonimato e, normalmente, existiria

⁷² Disponível em: <https://www.welive.com>. Acesso em: 13 fev. 2021.

⁷³ Disponível em: <https://www.thecollective.com>. Acesso em: 22 mar. 2021.

⁷⁴ Disponível em: <https://www.common.com/why-common/>. Acesso em: 13 fev. 2021.

⁷⁵ Disponível em: <https://livezoku.com>. Acesso em: 13 fev. 2021.

⁷⁶ Disponível em: <https://starcity.com/coliving>. Acesso em: 13 fev. 2021.

⁷⁷ Disponível em: <https://housi.com/quem-somos/>. Acesso em: 13 fev. 2021.

⁷⁸ Disponível em: https://vila11.com.br/?gclid=CjwKCAiAjp6BBhAIEiwAkO9WurezBU7ji3kKYoIvsf98ik8b-CfFy54hqXmNZ0YpQZVHJImcF8IAcxoCALkQAvD_BwE#pq-vila-11. Acesso em: 13 fev. 2021.

uma motivação social e um maior senso de responsabilidade para com o bem. Clubes de vantagens e certos casos de *P2P accommodation* são exemplos do acesso em âmbito privado. *Colivings* e *coworkings* podem ser exemplos de acesso no âmbito social quando se há forte objetivo de confraternização, a efetiva criação de senso de comunidade e a colaboração para uso de espaços comuns. A plataforma *Couchsurfing*, que promove *P2P accommodation* é, todavia, um exemplo de acesso social, pois há forte incentivo à interação entre hóspede e anfitrião, sendo esse talvez o maior diferencial dessa prática: a experiência de confraternização.

Quanto à localização, a escolha por acessar um bem pode decorrer da sua conveniente localização ou da vontade de acessá-lo em específico, sendo sua localização irrelevante. No caso da propriedade imobiliária para turismo, há exemplos de imóveis que são escolhidos como destinos turísticos por conveniência de localização e outros que são o próprio destino turístico, como castelos. No caso de propriedade urbana para moradia, a escolha é mais comumente guiada pela localização conveniente do bem imóvel, como a proximidade ao trabalho, à escola dos filhos, aos parentes etc. Em tempos de pandemia por Coronavírus, viu-se o deslocamento temporário de pessoas para países ou municípios que apresentassem menor taxa de contágio ou que oferecessem melhor infraestrutura para *home office*. Nesses casos, poder-se-ia sugerir que a escolha tenha sido pautada pela localização conveniente.

O diferente contexto histórico também apresenta práticas de acesso a bens de consumo que variam na dimensão da lógica de mercado, isto é, pode ter finalidade lucrativa ou não. Uma análise institucional pode ser útil neste diapasão. Práticas de *comunal projects* e de *government-supported projects* podem tender a uma finalidade não lucrativa, pois são usualmente voltadas a aspectos sociais, culturais, religiosos ou ambientais. Nos casos de *comercial companies*, é muito mais provável as práticas serem orientadas pela lógica do mercado, voltadas à finalidade lucrativa. No *P2P markets*, a finalidade lucrativa pode ou não estar presente. A plataforma *Couchsurfing* é um exemplo de acesso que não tinha, em princípio, finalidade lucrativa para *P2P accommodation*, pois, nos seus primeiros anos, o acesso era gratuito⁷⁹. Outra dimensão é

⁷⁹ De todo modo, é possível que, em casos sem finalidade lucrativa, esse acesso seja, na verdade, compartilhamento social, como pontuam Bardhi; Eckhardt (2012, p. 882, tradução nossa): “No compartilhamento, os bens em comum são livres para uso de todos e não geram dívidas, e as responsabilidades, como cuidar ou não abusar do objeto, são compartilhadas. Ao contrário do compartilhamento, no acesso não há transferência de propriedade ou copropriedade; o consumidor simplesmente ganha acesso para usar um objeto. Além disso, o acesso pode diferir do compartilhamento, pois

a da participação do consumidor, pois, em alguns casos, ele é encarregado de tarefas essenciais para o sucesso daquela prática, mas, em outros, recebe o serviço totalmente livre de encargos. Clube de vantagens, certos *colivings* e *coworkings*, assim como muitas práticas típicas de *P2P accommodation* não exigem outra prestação do consumidor além de um. Por outro lado, certos *colivings*, práticas comunitárias ou sem fins lucrativos usualmente exigem do usuário a organização e a limpeza do espaço após o uso, como também podem exigir a contraprestação não monetária, baseada em bancos de horas de serviços prestados (*time-banking*).

Também pode haver variação na dimensão do tipo de bem acessado⁸⁰. O acesso a um bem poderia ter como propósito buscar uma experiência ou o uso de sua funcionalidade. Normalmente, o acesso à propriedade imobiliária visa à sua utilidade, pelo menos a de servir de abrigo para se dormir ou se trabalhar. Não obstante, consumidores podem desejar acessar bens imóveis porque estes promovem experiências, seja por serviços agregados (como spa, piscina e outras estruturas destinadas a, por exemplo, festas) seja pela própria singularidade (como um castelo, uma casa em meio aos Alpes Suíços ou uma casa em uma ilha em Angra dos Reis).

Enfim, o diferente contexto histórico apresenta práticas que variam na dimensão da politização do consumo, ou seja, a decisão por ser proprietário ou simplesmente acessar um bem pode decorrer de um cálculo utilitarista de custos e responsabilidades ou de uma estratégia pensada pelo consumidor para promover um interesse ou uma ideologia, como sustentabilidade ambiental ou alternativa antimercado. Parece ser possível assumir a premissa de que em *comunal projects* os indivíduos estão reunidos por interesse ou ideologia que vai além da lógica utilitarista de custos e responsabilidades. Por isso, certos *colivings* preparam suas instalações para receber grupos específicos de pessoas, como profissionais de T.I. do Vale do Silício,

o acesso não é necessariamente altruísta ou pró-social, como é o compartilhamento (Belk, 2010), mas pode ser enfatizado pela troca econômica e reciprocidade”.

No original: “In sharing, joint possessions are free for all to use and generate no debts, and responsibilities, such as caretaking or not overusing the object, are shared. In contrast to sharing, in access there is no transfer of ownership or joint ownership; the consumer simply gains access to use an object. Additionally, access may differ from sharing in that access is not necessarily altruistic or prosocial, as sharing is (Belk, 2010), but can be underlined by economic exchange and reciprocity”.

⁸⁰ Este estudo optou por manter a nomenclatura dessa dimensão como “tipo de bem acessado”, pois foi a expressão utilizada pelas autoras às quais se faz referência. Elas parecem ter optado por essa nomenclatura porque diferenciam, nessa dimensão, também o acesso a bem material e a bem digital. No estudo que se dedica à propriedade imobiliária, essa distinção obviamente não serve. Entretanto, a outra distinção que as autoras fazem nessa dimensão parece ser útil.

indivíduos que se interessam por hortas coletivas ou idosos que buscam confraternização com indivíduos também da terceira idade.

A diferença de contexto histórico que se buscou explicar acima fica mais evidente através da análise de práticas que interagem com a propriedade urbana e que, orientadas pela lógica de mercado e sem exigir tarefas significativas do usuário fomentam o uso de curto prazo, anônimo (sem ou com mínima interação com outros usuários). Essas práticas se orientam, basicamente, pelos seguintes preceitos comuns: agilidade na contratação pelo usuário, pagamento conforme tempo de uso, temporariedade, flexibilidade, experiência e a ausência do dever de gerir encargos e custos de manutenção pelo usuário. Elas apresentam desafio teórico-normativo porque põem à prova a lógica jurídica pautada no valor de troca e no uso estável. Além disso, promovem o valor de uso, do tempo de consumo e fomentam o uso casual, de curto prazo, portanto, flexível, e serão analisadas mais adiante, quando for apresentada a proposta alternativa de política pública de habitação.

2.5 O contexto econômico da economia comercial tradicional

No contexto econômico, facilitar a aquisição da propriedade privada parece ser uma medida conveniente porque, sob o propósito de dar concretude ao direito social de moradia, atende-se a interesses econômicos de geração de renda (inclusive para as construtoras) e emprego através da produção de novas unidades habitacionais. O padrão de políticas públicas reforça o discurso do sonho da casa própria e promove o mercado consumidor da mercadoria-habitação, sem o qual a política econômica disfarçada de social não atingiria seus efeitos. Como lembra Medeiros (2007, p. 33):

o Estado utiliza uma retórica social cuja base é a promoção social, no entanto, em geral, as intervenções do Estado pretendem muito mais alcançar êxitos econômicos [...] as intervenções do Estado na questão habitacional no Brasil visam concretizar a ideologia da casa própria. A casa é tida como um bem necessário à estabilidade social.

O modelo padrão de políticas públicas que opta pela estratégia da mercadoria-habitação pode ser confundido com uma política pública precipuamente com propósito econômico. Sobre o propósito econômico de políticas públicas de habitação, Hirata (2009, p. 1) lembra que o

PMCMV foi instituído em resposta a um cenário de turbulência econômica e mobilização política:

Em uma conjuntura de forte crise internacional, marcada por bilhões de dólares em perdas acumuladas, bilhões de dólares doados aos bancos, elevação da remessa de lucros das multinacionais sediadas no Brasil, perda de liquidez internacional, diminuição dos preços das commodities, estagnação econômica, quase 800 mil demissões, incertezas sobre os rumos da economia quanto aos investimentos, às políticas sociais, aos níveis de emprego, intensa mobilização popular, etc., o presidente Lula lançou em 25 de março de 2009 o Plano Nacional de Habitação, como uma das principais medidas de combate à crise e à instabilidade política e econômica – bem como aos seus impactos negativos sobre os níveis de emprego – através, principalmente, do incentivo à geração de emprego, renda e crescimento econômico.

Hirata (2009) conclui que a questão habitacional foi uma forte bandeira acionada por um discurso que buscava, em primeiro lugar, enfrentar a crise econômica. Para tanto, a autora (2009, p. 2) transcreve palavras do próprio Presidente da República à época do lançamento do PMCMV:

[...] isso é um programa quase que emergencial, como resposta de um lado para cumprir um enfrentamento à crise econômica mundial, resolver parte dos problemas de moradia de alguns brasileiros e, ao mesmo tempo, fazer com que a gente gere muitos empregos, para gerarmos renda e para gerarmos uma movimentação maior na economia brasileira. Todo mundo sabe que esse é o objetivo.

Oliveira (2015, p. 144) registra que o PMCMV “ao constituir-se como uma medida anticíclica, com o estímulo ao mercado da construção civil, vem tornando-se muito mais uma política imobiliária do que habitacional”. Nesse diapasão, é importante recorrer à pesquisa de Medeiros (2007, p. 9-10):

Diante do problema da moradia, o Estado é convocado a tomar providências e garantir as condições de habitualidade para aqueles cuja renda é insuficiente para resolverem sozinhos seus problemas de moradia. **A ação do Estado termina por promover também a agenda capitalista. A construção dos conjuntos habitacionais implica a manutenção da ordem social, da salubridade urbana e da dinâmica econômica.** [...] Com a transformação da habitação em mercadoria, sua mais relevante característica, de “necessidade básica”, é relegada ao segundo plano: **o acesso via mercado atende primeiro à agenda capitalista, e não ao imperativo social.** A ideologia da casa própria tem servido como argumento do Estado brasileiro para a implementação de uma política habitacional de mercado no país (grifo nosso).

Aieta e Costa (2022) também verificam a adequação do padrão de políticas públicas de habitação ao contexto econômico por meio da análise de decisões judiciais. Segundo os autores, o discurso do sonho da casa própria, associado à efetivação do direito social de moradia, a bem da verdade, tem primeiramente objetivo econômico, tanto que, quando os objetivos social e econômico parecem estar em oposição, as decisões judiciais defendem o interesse econômico em detrimento do social. Apesar de não haver dúvidas de que a aquisição de propriedade privada para fins de habitação, ao final e ao cabo, é uma medida capaz de dar concretude ao direito social de moradia, isso não significa que o fomento a essa aquisição tenha principalmente esse objetivo, até porque, como destaca Milagres (2009, p. 184), o direito à moradia transcende seu aspecto econômico e as fronteiras do direito subjetivo patrimonial, não se confundindo com qualquer categoria de direitos reais.

O ponto, como explica De Souto (2001, p. 37), é que, no mercado, o que se negocia são títulos de propriedade que estabelecem as condições em que o bem pode ser usado. Sem o título, não se entra no mercado. Logo, o padrão de políticas públicas de habitação, no Brasil, atende ao propósito econômico, de mercado, de tornar o cidadão-habitante um proprietário e inseri-lo no mercado da habitação. Para se valer do uso para satisfazer seu direito à moradia, o cidadão é estimulado a adquirir a propriedade individual. Para se extrair a funcionalidade do bem imóvel, o cidadão é estimulado a pagar não só pelo valor de uso, mas também pelo valor de troca⁸¹ e, ao adquirir também o valor de troca, o cidadão está inserido no mercado capitalista da habitação e passa a ser consumidor do mercado imobiliário. Portanto, mais do que dar concretude ao direito de moradia, as políticas públicas de habitação que facilitam a aquisição da propriedade individual buscam, em última análise, fomentar o mercado imobiliário.

Com efeito, as políticas públicas de habitação não podem ser dissociadas do mercado imobiliário da economia comercial tradicional. Por economia comercial tradicional, este estudo considera “uma economia onde [...] os recursos para consumo são adquiridos por meio da compra no mercado, e o modo dominante é o da propriedade privada” (BARDHI;

⁸¹ Para Ferreira (2007, p. 4), “o valor de uso, vinculado ao inexorável metabolismo homem/natureza, intercâmbio mediado pelo trabalho e orientado à satisfação de necessidades vitais, é secundarizado em função do valor de troca”. Na teoria de Marx (2017, p. 29): “O objetivo do produtor é obter valor de troca, não valor de uso. A criação de valor de uso para outras pessoas é um meio de atingir esse fim”. Ainda sobre o tema, Baitz (2011, p. 92-93) esclarece que a mercadoria guarda em si duas faces da mesma moeda: a possibilidade de uso e a possibilidade de troca que se metamorfoseiam em valor de uso e valor de troca: “[...] o valor de troca é a razão capitalista, e que este pode subsumir o valor de uso ou até mesmo o uso da mercadoria”.

ECKHARDT, 2016, p. 216, tradução nossa)⁸². Logo, a economia comercial compreende trocas de mercado típicas de um modelo centralizador, hierarquizado, com aquisição e acúmulo de propriedade individual pelo consumidor e que não explora capacidade ociosa dos bens comercializados. O consumo dos ideais do *American Dream* e do sonho da casa própria são expoentes da cultura predominante na economia comercial das *ownership societies* (WALSH, 2011):

O sistema econômico de mercado representa uma economia onde [...] os recursos de consumo são adquiridos por meio da compra no mercado, e o modo dominante é o da propriedade privada. A propriedade privada e individual fornece aos proprietários o direito exclusivo de regular ou negar o acesso a outros; usar, vender e reter quaisquer lucros gerados pelo uso do objeto; e transformar sua estrutura (Snare 1972, 200). A propriedade exclusiva permite liberdade e responsabilidade em relação ao objeto, com limites claros entre o eu e os outros. Até recentemente, a propriedade privada foi e continua sendo o ideal normativo dominante, já que as sociedades capitalistas são proclamadas sociedades de propriedade. O acesso é historicamente visto como um modo de consumo inferior nas economias de mercado (Ronald 2008; Walsh 2011), limitado principalmente ao aluguel tradicional de longo prazo (por exemplo, aluguel de carro ou apartamento), que foi estruturado como episódico, por exemplo, durante viagens de negócios ou associados ao consumo de jovens (apartamentos de aluguel para estudantes) ou para consumidores que não podem ser proprietários (Durgee e O'Conner 1995; Bardhi e Eckhardt 2012). A pesquisa indicou que os locatários eram socialmente enquadrados como “consumidores imperfeitos” quando comparados aos proprietários porque eram percebidos como perdulários, precários e limitados em liberdade individual (BARDHI; ECKHARDT, 2016, p. 216, tradução nossa).⁸³

Em resumo, a economia comercial tradicional é pautada pelas trocas da propriedade individual. Para ser um sujeito econômico nesse sistema, é necessário ser titular do bem objeto de troca, do seu valor de troca. Rifkin (2000) explica que, após a Revolução Industrial, a

⁸² No original: “an economy where [...] consumption resources are acquired via buying in the marketplace, and the dominant mode is that of private ownership”.

⁸³ No original: “The market economic system represents an economy where [...] Consumption resources are acquired via buying in the marketplace, and the dominant mode is that of private ownership. Private, individual ownership provides owners with the exclusive right to regulate or deny access to others; to use, sell, and retain any profits yielded from the object’s use; and to transform its structure (Snare 1972, 200). Sole ownership enables freedom and responsibility toward the object, with clear boundaries between the self and others. Until recently, private ownership has been and continues to remain the dominant normative ideal, as capitalist societies are proclaimed ownership societies. Access historically is seen as an inferior consumption mode in market economies (Ronald, 2008; Walsh, 2011), limited mainly to traditional long-term rental (e.g., car or apartment rentals), which was either structured as episodic, for example during business travels or associated with youth consumption (student rental apartments), or for consumers who cannot afford to be owners (Durgee and O’Conner, 1995; Bardhi and Eckhardt, 2012). Research has indicated that renters were socially framed as “flawed consumers” when compared to owners because they were perceived as wasteful, precarious, and limited in individual freedom (Cheshire, Walters, and Rosenblatt, 2010)”.

economia capitalista baseava-se na troca de bens no mercado. Os bens adquiridos e acumulados pelas pessoas expressavam, em algum grau, o que elas eram, suas identidades. No ordenamento jurídico brasileiro, são os poderes de alienação, de transmissão por sucessão ou de constituição de garantia que respaldam esse valor de troca. A lógica da plenitude do direito de propriedade, a necessária atração e reunião dos atributos ou faculdades em um só proprietário demonstra que o valor de troca é indissociável do valor de uso. É proprietário aquele que tem a faculdade de alienar o bem. As faculdades de usar e fruir podem ser tituladas por terceiros, mas sempre em regime transitório, excepcional. Ao final, reunir-se-ão todas as faculdades em um só proprietário. Aos interessados em usar, a economia comercial tradicional oferece o pacote completo, incluindo-se o direito de alienar. É a lógica de proteger o valor de troca, fazê-lo preponderar sobre o valor de uso do bem. Com isso, adequam-se à economia comercial tradicional aquelas políticas públicas de habitação que fomentam a aquisição individual da propriedade imóvel.

Do exposto, infere-se que o modelo padrão de políticas públicas de habitação é adequado ao contexto econômico de políticas anticíclicas e que objetivam estimular a construção civil para gerar empregos e renda. Ao incentivar a produção de novas unidades imobiliárias e ao facilitar a aquisição da propriedade individual de novos ou antigos imóveis urbanos, as políticas públicas de habitação estimulam a lógica da mercadoria-habitação.

2.6 O diferente contexto econômico da economia do compartilhamento

O padrão de políticas públicas de habitação se desenvolveu no contexto da economia comercial tradicional, preponderante por todo o século XX no mundo capitalista. O contexto econômico diferente que se apresenta é impactado pela economia do compartilhamento, mais especificamente pela economia do acesso, que ganha corpo e momento no século XXI, principalmente após a crise do crédito norte-americana de 2008.

Com a crise de 2008, milhões de famílias ao redor do mundo se descobriram soterradas por bens subutilizados e pelos quais, muitas vezes, ainda não tinham acabado de pagar. Essas famílias de desempregados se viram sem renda e sem poupança, mas com um alto

endividamento fruto de um padrão de vida altamente consumista. Segundo Rifkin (2014)⁸⁴, os economistas alertaram que a juventude daquela época, justamente os *Millennials*, dificilmente conseguiriam manter o padrão de vida parecido com o dos pais ou avós.

Depois da crise do crédito de 2008, muitos perceberam que a visão do *american dream* estava baseada na falsa sensação de que a economia iria crescer continuamente, mas a realidade pareceu mostrar que os recursos do planeta já haviam sido usados de forma mais rápida do que eles se renovavam, e o sistema econômico em vigor só fazia aumentar a desigualdade social. Isso significava que uma nova economia deveria ser construída não apenas para ser sustentável, mas também para redistribuir riqueza e garantir a existência de recursos naturais para que todos pudessem prosperar. Logo, cada um dos indivíduos deveria adotar um novo plano de vida e, quanto antes isso fosse feito, maior a chance de mais pessoas efetivamente migrarem para uma nova economia.

No Brasil, a partir de 2011⁸⁵, o PIB brasileiro entrou em queda livre ao sofrer com o que foi considerada a 3ª onda da crise, a atingir a China e os países em desenvolvimento. O consumismo acumulador incentivado como solução à crise aumentou exageradamente a demanda que, no Brasil, por característica, é feita com o endividamento, o parcelamento. A classe média brasileira foi levada a se endividar e a acumular bens de consumo quando, enfim, a crise atingiu o país. Da mesma forma, as grandes obras foram encerradas ou interrompidas –

⁸⁴ Rifkin (2014) considera a crise de 2008 como o colapso da segunda Revolução Industrial e do padrão de consumo acumulador.

⁸⁵ No Brasil, acreditou-se que a crise de crédito de 2008, a provocar um “*tsunami*” nos Estados Unidos da América, chegaria ao Brasil em forma de “*marolinha*”. De fato, em um primeiro momento, o Brasil sentiu menos o impacto da crise. A economia brasileira estava em crescimento, com geração de empregos e bons índices nas contas públicas. Beneficiava-se do superciclo das commodities e havia descoberto o pré-sal, aumentando a confiança no país. O PIB brasileiro se comportou bem em 2008, sofreu pequena retração em 2009 e se recuperou muito bem em 2010 (crescimento de 7,5%). O governo federal da época reduziu os altos juros, a alíquota do imposto de produtos industrializados e apostou na ideia de “grandes campeões”, como no caso da crise da Sadia e sua consequente fusão com a Perdigão, para salvar indústrias brasileiras expostas à alta variação do dólar. Apesar dos resgates que muitos investidores estrangeiros realizaram e da baixa de liquidez no mercado financeiro em consequência desses resgates, o governo federal criou estímulos na economia, principalmente com o corte em alíquotas de tributos incidentes sobre transações financeiras e do IPI, para aumentar o consumo no país, inclusive através de maior concessão de crédito por bancos públicos. De modo geral, as escolhas do país como sede da Copa do Mundo de Futebol Masculino da FIFA e da cidade do Rio de Janeiro como sede dos Jogos Olímpicos de Verão, junto com a corrida presidencial de 2010, também incentivaram o governo federal a investir massivamente recursos públicos em grandes obras. Como o Brasil optou por renúncias fiscais e aumento de gastos públicos para enfrentar a crise no seu primeiro momento, a conta pela não redução de gastos públicos e as políticas de austeridade chegaram anos mais tarde. Com a queda do valor do dólar, as importações aumentaram e o parque industrial brasileiro foi afetado a ponto de aumentar a dependência da economia nacional nas commodities.

inclusive por uma crise social-política – e o governo federal perdeu a capacidade de investimento de recursos públicos. Logo, os empregos foram igualmente se deteriorando.

A crise teria proporcionado, segundo Botsman (2011 p. xvii), uma necessidade econômica que “tornou as pessoas mais abertas a novas formas de ter acesso às coisas de que elas precisam e de como consegui-las”. Assim, o ambiente de recessão econômica, redução do número de empregos e instabilidade do sistema financeiro que se seguiu à crise teria reunido as circunstâncias e gerado desdobramentos propícios ao debate “sobre consumo colaborativo e as alternativas de consumo de bens ociosos e preexistentes para o aumento da renda” (ZANATTA, 2017, p. 88).

A economia do compartilhamento⁸⁶ apresentaria uma alternativa viável: um indivíduo poderia usar os bens que ele precisa sem se tornar proprietário exclusivo. Com sua proposta de consumo colaborativo, a economia do compartilhamento prometia deixar os consumidores menos dependentes da propriedade privada individual, na medida em que eles passariam a ter acesso mais barato e fácil ao uso de bens pertencentes a outros consumidores, bens que, se não fossem engajados nesse movimento, permaneceriam subutilizados.

Nos dez anos que sucederam a crise do crédito norte-americana, as práticas colaborativas, de acesso e de compartilhamento ganharam espaço no mercado de consumo brasileiro, por meio do Netflix, dos espaços de *coworking*, assim como por plataformas como o Airbnb e a Uber. A pesquisa realizada pela SPC Brasil e pela Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas (CNDL)⁸⁷ revelou que 87,3% dos entrevistados acreditavam que a economia do compartilhamento “vem ganhando espaço na vida das pessoas”; 86,7% disseram que o consumo colaborativo “é uma ótima opção para manter o orçamento em dia” (aumentando para 88,3% nas classes C/D/E); enquanto 80,9% pensavam que “torna a vida mais

⁸⁶ Não há consenso na literatura especializada quanto ao correto termo para designar o fenômeno objeto deste estudo. *Sharing Economy* é o termo mais popular, inclusive adotado, desde 2015, pelo renomado Oxford Dictionary: “an economic system in which people can share possessions, services, etc., usually by means of the internet”. O governo britânico também utilizou o termo na criação da *sharing economy UK*, uma instituição privada, independente e sem fins lucrativos, cuja finalidade é promover e dar suporte a negócios relacionados com a *sharing economy*. A tradução do termo *sharing economy* para a língua portuguesa não é unânime. Em Portugal, a maior referência é ao termo “economia compartilhada”. No Brasil, é possível encontrar referência ao termo “economia compartilhada”, porém, a referência mais clara é ao termo “economia do compartilhamento”.

Outros termos encontrados na literatura: Rifkin (2000) *Age of Access* (Era do Acesso); Botsman (2011) *Collaborative Consumption* (Consumo Colaborativo); Gansky (2011) *Mesh*; Bardhi e Eckardt (2012) *Access-base consumption* (Consumo baseado no Acesso); Kreiczler-Levy (2020), *Access Economy* (Economia do Acesso); Sundararajan (2016, p. 24) *Crowd-based Capitalism*.

⁸⁷ Disponível em: <https://site.cndl.org.br/economia-compartilhada-deixa-89-de-seus-usuarios-satisfeitos-revela-estudo-da-cndlspc-brasil-2/>. Acesso em: 2 jun. 2020.

fácil e funcional” (aumentando para 82,7% nas classes C/D/E). Por fim, a pesquisa apontou que 68,3% dos entrevistados pela amostra imaginavam-se participando do consumo colaborativo nos próximos dois anos; 87,8% consideravam que a economia de dinheiro pelo compartilhamento de produtos é significativa, e 89% dos entrevistados que já haviam experimentado práticas da economia do compartilhamento se diziam satisfeitos.

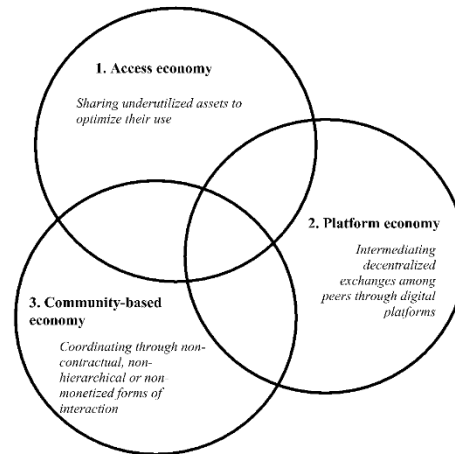
O que seria, porém, essa economia do compartilhamento responsável por apresentar um diferente contexto econômico, inclusive, para o desenvolvimento de políticas públicas de habitação? Após analisarem as divergências literárias, Acquier *et al.* (2017, p. 3) compreenderam o termo economia do compartilhamento como referência a um conceito guarda-chuva e amplamente contestado. Assim, sugeriram a utilização de um conceito que gravitasse entre “duas posições extremas: uma perspectiva ‘vale tudo’ baseada em definições amplas e relativismo, ou uma abordagem ‘muito restritiva’ associada a definições estreitas”.⁸⁸ Um conceito não excessivamente amplo tampouco excludente, a permitir a compreensão da heterogeneidade do fenômeno ainda em evolução, mas também a possibilitar o entendimento acerca dos seus desafios. Acquier *et al.* (2017), porém, não se arriscam a propor um conceito com receio de criarem um “novo clone” e ressuscitarem os mesmos debates acerca dos conceitos já propostos pela literatura especializada. Em vez disso, propõem uma categorização das práticas da economia do compartilhamento ampla o suficiente para fazer sentido sob diversas perspectivas teóricas e empíricas de análise do fenômeno. Da mesma forma, Krecizer-Levy (2020) sugere uma categorização a partir de uma análise institucional que igualmente contempla a heterogeneidade do fenômeno e, assim, complementa a primeira proposta de categorização. É também dessa forma que o presente estudo decide demonstrar o diferente contexto econômico que exsurge com a economia do compartilhamento.

Para Acquier *et al.* (2017), a economia do compartilhamento é formada por conjuntos não uniformes de padrão de consumo centrados em três núcleos fundamentais: (i) economia do acesso, (ii) economia de plataforma e (iii) economia comunitária. Assim, algumas práticas poderiam ter elementos de apenas um desses núcleos fundamentais; outras poderiam reunir elementos de dois desses núcleos fundamentais; e, ainda, outras práticas poderiam reunir elementos de todos os núcleos fundamentais. Apenas neste último caso, os autores utilizam o

⁸⁸ No original: “two extreme positions: an ‘anything goes’ perspective resting on broad definitions and relativism, or a ‘too restrictive’ approach associated with narrow definitions”.

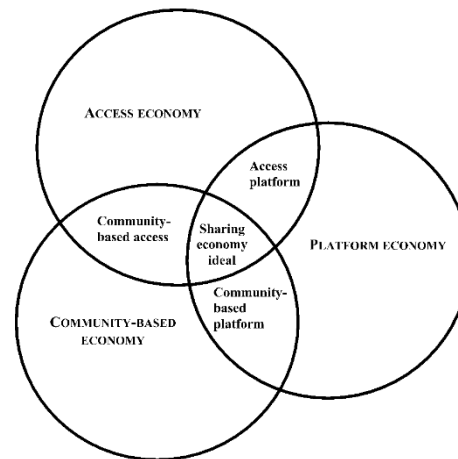
termo *economia do compartilhamento ideal*. Vejam-se duas ilustrações extraídas do trabalho dos referidos autores:

Figura 1 - Três categorias da Economia do Compartilhamento ⁸⁹



Fonte: Acquier *et al.*, 2017, p. 4.

Figura 2 - Combinando os núcleos fundamentais das categorias ⁹⁰



Fonte: Acquier *et al.*, 2017, p. 7.

⁸⁹ No original: Three organizing cores of the sharing economy

⁹⁰ No original: Combining the cores of the sharing economy.

A economia do acesso cobre um conjunto de iniciativas de compartilhamento de bens ou serviços subutilizados de modo a otimizar o seu uso. A ideia principal é promover o acesso em detrimento da aquisição da propriedade e através do uso mais eficiente dos bens e serviços subutilizados. A economia do acesso pode significar uma mudança em níveis globais do capitalismo para uma sociedade pós-propriedade, mais baseada em usos de curto prazo e em experiências. Essa mudança estaria materializada na crescente oferta de serviços em vez de produtos, um processo muitas vezes chamado de sistemas de serviços de produtos (BOTSMAN, 2011). Esse acesso pode ocorrer por meio da alta concentração de bens sob titularidade de uma sociedade empresária que os gerencia, como também por meio da propriedade descentralizada de bens em uma rede P2P.

A economia de plataformas reúne o conjunto de iniciativas que intermedeiam transações descentralizadas entre pares através de plataformas digitais. Portanto, são transações do mercado P2P, em que indivíduos promoveriam trocas de bens e serviços por dinheiro ou não. As plataformas de transações podem se valer de mecanismos de mercado e tecnologias digitais, como os algoritmos, para coordenar, proteger e controlar, remotamente, as transações entre indivíduos no modelo P2P. As tecnologias digitais reduzem os custos de transação que tradicionalmente dificultam a troca de mercado, na medida em que diminuem o custo para encontrar informações, mitigam o comportamento oportuno e a incerteza, e geram não só confiança por meio de sistemas de classificação – facilitando a escala de transações entre estranhos – mas também mecanismos de seguro. Como resultado, as plataformas de transação estendem a lógica do mercado a novas fronteiras, inclusive para produtos não antes comercializados, e organizam mercados em que pequenas transações podem ser escaladas em massa. Este estudo considera que apenas seriam enquadradas como práticas da economia do compartilhamento, mesmo na categoria da economia de plataformas, as transações P2P. Conforme design institucional mais adiante explicado, as transações P2P são aquelas em que o proprietário do bem objeto da transação é um indivíduo ou microempreendedor. Portanto, as transações em mercado P2P caracterizam um mercado descentralizado e não hierárquico. Se uma companhia comercializa seus próprios bens em uma plataforma on-line, este estudo não considera essa prática como de economia do compartilhamento.

A economia comunitária refere-se a iniciativas que geram interações não hierárquicas e não monetárias⁹¹. Mais do que criar e maximizar valor econômico, o objetivo primordial dessas iniciativas é o de contribuir para um projeto comunitário, criar vínculos sociais, promover valores ou alcançar uma missão social através de projetos coletivos. Enquanto nas comunidades tradicionais e off-line é criado um forte laço social entre os seus membros na medida em que eles interagem em nível local, as inovações digitais criaram formas de compartilhamento social em comunidades on-line, nas quais os indivíduos não precisam interagir em nível local:

A comunidade é, portanto, cada vez mais conceituada como um tipo de organização que envolve relacionamentos significativos e afetivos baseados em experiências ou interesses compartilhados (Marquis et al., 2011: xiv). [...] Eles também reviveram formas pré-existentes da economia baseada na comunidade, como economia social ou organizações sem fins lucrativos e estruturas de governança cooperativa (Bauwens e Kostakis, 2014; Scholz, 2016b) (ACQUIER *ET AL.*, 2017, p. 6, tradução nossa).⁹²

Acquier *et al.* (2017, p. 6) consideram que “a vontade de transformar a sociedade na direção de organizações descentralizadas e pós-burocráticas”⁹³ é um ponto comum tanto à economia comunitária como à economia de plataformas. A economia comunitária, porém, tende a rejeitar uma coordenação de mercado dirigida para o lucro haja vista a busca por uma sociedade além da lógica de mercado, com propósitos políticos, ideológicos, ambientais e sociais mais representativos: “a produção entre pares pode ser vista como uma ‘contra-economia’ que poderia ser a base para a reconstituição de uma ‘contra-hegemonia’ com uma circulação de valor em benefício” (ACQUIER *ET AL.*, 2017, p. 6, tradução nossa)⁹⁴.

Existem ainda três subconjuntos de práticas a reunir elementos de dois núcleos fundamentais: (a) plataformas de acesso, (b) plataformas comunitárias e (c) comunidade de acesso. As plataformas de acesso dão acesso a bens ou serviços subutilizados por meio de plataformas on-line como Airbnb ou Blablacar. Elas não só otimizam o uso dos bens duráveis

⁹¹ Acquier *et al* (2017) se referem ainda a “interações não contratuais”, o que merece um contraponto, pois, se de um lado, entende-se a proposta dos autores de se referirem a interações não necessariamente recíprocas, por outro lado, não se podem excluir interações simplesmente pela existência de um contrato. Assim, parece que essa característica seria mais bem explicada por “interações não comerciais”.

⁹² No original: “Community is thus increasingly conceptualized as a type of organizing that involves meaningful and affective relationships based on shared experience or interests (Marquis et al., 2011: xiv). [...] They have also revived pre-existing forms of the community-based economy, such as social economy or non-profit organizations and cooperative governance structures (Bauwens and Kostakis, 2014; Scholz, 2016b)”.

⁹³ No original: “the willingness to transform society in the direction of decentralized and post-bureaucratic organizations.”

⁹⁴ No original: “peer production can be viewed as a ‘counter-economy that could be the basis for reconstituting a ‘counter-hegemony’ with a for-benefit circulation of value”.

e permitem maior acesso a bens de alto custo, alinhando-se com o discurso das vantagens ambientais e sociais da economia do acesso, como proporcionam benefícios próprios da economia de plataformas, como o aumento da segurança e a consequente redução do risco de insucesso nas transações por meio de avaliações dos usuários, registro digital e contratos de seguro. Se as plataformas de acesso adotarem um modelo de governança capitalista, elas poderão reduzir custos de transação, facilitar a conexão entre consumidor e fornecedor e alcançar escalabilidade global⁹⁵.

O segundo exemplo de mistura de elementos de diferentes núcleos fundamentais são as plataformas comunitárias, que tentam extrair o máximo das vantagens de uma economia de plataformas sem perder o foco das promessas de uma economia comunitária, seja pela utilização de mecanismos de governança que garantam a redistribuição de bens levando em consideração o interesse de cada usuário nesse processo, seja pela orientação da plataforma aos interesses e propósitos da comunidade. Estão incluídas, nesse grupo, as plataformas cooperativas, que abrem sua estrutura de governança não apenas para investidores, mas também para consumidores, empregados, autoridades públicas e fornecedores, de modo que todos são “sócios” da plataforma e participam das tomadas de decisão. Outro exemplo é o das plataformas orientadas para uma determinada missão, um determinado objetivo normalmente associado ao bem-estar daquela comunidade⁹⁶.

O terceiro exemplo de mistura de elementos de diferentes núcleos fundamentais é a comunidade do acesso, que combina elementos da economia do acesso e da economia comunitária. As práticas relativas à comunidade do acesso permitem amplo acesso a bens e

⁹⁵ As plataformas de acesso, todavia, não deixam de receber críticas. Talvez a maior crítica seja o desequilíbrio dos poderes de todos os atores envolvidos nas transações e, por conseguinte, uma falta de consideração com a comunidade de usuários. Esse desequilíbrio de poderes é lembrado por Schor (2014, p. 11-12, tradução nossa): “Mas a boa vontade inicial das grandes plataformas se dissipará à medida que forem incorporadas à economia tradicional de negócios. [...] Há uma enorme quantidade de novo valor econômico sendo criado neste espaço. É imperativo que flua de forma equitativa para todos os participantes. Afinal, é isso que normalmente chamamos de compartilhamento. [...] Mas as tecnologias são tão boas quanto o contexto político e social em que são empregadas”.

No original: “But the early stage goodwill from the big platforms will dissipate as they become incorporated into the business-as-usual economy. [...] There is an enormous amount of new economic value being created in this space. It is imperative that it flow equitably to all participants. After all, that is what we ordinarily call sharing. [...] But technologies are only as good as the political and social context in which they are employed”.

⁹⁶ As plataformas comunitárias sofrem, todavia, as tensões que podem surgir da escolha entre aumentar sua escala – como atrair investidores regulares e competir com modelos de negócio puramente comerciais – e proteger os interesses de sua comunidade, adotando formas de redistribuição de bens fiéis aos seus propósitos, mas que podem assustar os mesmos investidores. Além do mais, os objetivos iniciais das plataformas comunitárias, voltados inicialmente para grupos locais, podem se diluir na expansão de suas atividades em nível global e causar uma perda de identidade.

serviços subutilizados em nível comunitário, até mesmo com espaço físico delimitado, com o objetivo de cumprir com as promessas econômicas, sociais e ambientais da economia do compartilhamento. A associação de elementos desses dois núcleos fundamentais é interessante porque a economia do acesso apresenta uma tensão social decorrente do fato de os indivíduos que pagam pelo uso temporário de um produto ou serviço não terem, em princípio, incentivos para cuidar do bem que será igualmente compartilhado a um próximo usuário. Na verdade, a falta de identificação com o bem compartilhado, um fraco controle social comunitário e uma baixa probabilidade de reprovação em caso de má conduta criam usuários negligentes. Contudo, a mistura dos elementos poderia levar à redução das tensões existentes na economia do acesso em razão da possibilidade de o vínculo entre os membros de uma comunidade encorajar os usuários a praticarem atos menos individualistas, a fazerem bom uso dos bens ou serviços, ao menos em virtude da sensível reprovação pela comunidade. A seu turno, elementos da economia do acesso podem reduzir os problemas da economia comunitária, como a dependência a mecanismos de governança não monetários e não hierárquicos, na medida em que, como ocorre em sistemas de banco de horas para troca de serviços, é agregado algum tipo de status aos serviços: uma hora de um serviço pode valer mais horas de outro serviço. A desvantagem é exatamente a constatação de que, dessa forma, o ideal de acesso igualitário aos bens e serviços compartilhados não é integralmente atingido, haja vista a existência de distinção de status entre os usuários membros da comunidade.

Com base no estudo realizado por Kreiczer-Levy (2020) com mais de 60 diferentes projetos da economia do compartilhamento, sugere-se explicar o diferente contexto econômico a partir de uma análise institucional, a depender de quem é titular ou controla o bem ou o serviço: *peer-to-peer (P2P) markets* que incluem tanto os empreendimentos com finalidade lucrativa como aqueles sem finalidade lucrativa; *comercial companies (B2B ou B2C)*; *comunal projects* e *government-supported projects* (por exemplo, os *G2P*).

A primeira categoria, de *Peer-to-peer (P2P) markets*, revela um contexto econômico diferente na medida em que engloba transações entre dois indivíduos (ocasionalmente, pequenas empresas também) para acesso ou uso de um produto ou serviço, em alternativa aos fornecedores e produtores já estabilizados no mercado. Nesse contexto, pessoas com bens subutilizados conseguem dar melhor utilização à capacidade ociosa. As inovações tecnológicas, também marcantes nesse diferente contexto, facilitam a comunicação entre pares e criam

condições para transações mais fáceis, convenientes e confiáveis, inclusive entre estranhos⁹⁷. O Airbnb é um exemplo, pois permite que anfitriões aluguem suas casas ou cômodos aos hóspedes.

Na categoria de *commercial companies*, estão incluídas companhias que facultam para usuários o acesso a bens de propriedade dessas companhias em vez de obrigá-los a adquirir a propriedade. Esse modelo seria similar ao modelo tradicional de negócios de fornecedor e consumidor, muitas vezes referido por B2P ou B2C. Todavia, esse modelo é igualmente revelador de um contexto econômico diferente porque os usuários preferem o uso casual e de curto prazo em vez de tornarem-se proprietários ou alugarem por longo prazo. Assim, a proposta comercial permite, de forma mais fácil e acessível em diversas localidades, que o usuário escolha apenas acessar o bem e usá-lo por curto prazo. Espaços de *coworking* são, talvez, o exemplo mais claro de um contexto econômico diferente para a propriedade imobiliária. Neles, permite-se que indivíduos ou sociedades utilizem de forma flexível, tipicamente por mês, mas também por hora de uso, espaços de escritório, igualmente flexíveis, isto é, mesas comunitárias, mesas dedicadas e salas exclusivas com o restante do espaço compartilhado⁹⁸.

O diferente contexto econômico também pode ser percebido pelas práticas da categoria *communal projects*. São práticas que propiciam o consumo colaborativo do tempo e de recursos para promover um sentido de coletividade e beneficiar também o consumidor de forma individual. Se a colaboração no mercado *peer-to-peer* é temporária e de curto prazo, nos projetos comunitários a colaboração exige um esforço contínuo. A comunidade consiste em um grupo de indivíduos membros que administram os bens e usufruem deles em conjunto. Normalmente, são projetos titulados e gerenciados por coletivos, por sociedades sem fins lucrativos ou por cooperativas. O propósito da colaboração inclui poupar recursos e promover valores de consumo inteligente e de baixo custo, bastante diferente do padrão de acumular do contexto econômico anterior. *Communal projects* normalmente dependem da participação dos

⁹⁷ As inovações tecnológicas não são essenciais a todas as transações categorizadas. Aliás, o fato de uma transação ser mediada por uma plataforma on-line não retira, obrigatoriamente, o fato de ser uma transação P2P, haja vista, lembre-se, que a análise é realizada a partir de quem é titular ou controlador do bem ou serviço objeto da transação.

⁹⁸ Quando as companhias encorajam os usuários a manterem uma relação de longo prazo, durável, o contexto econômico não parece tão diferente porque elas não estão a criar verdadeiras alternativas à propriedade de bens, mas simplesmente estão a tirar poder de escolha do consumidor e a criar uma dependência contínua. De fato, as práticas em *peer-to-peer markets* são mais caracterizadoras do diferente contexto econômico que se apresenta porque o consumidor não fica vinculado a fornecedor específico.

membros na operação diária, os quais se voluntariam para realizar diversas atividades e pagam uma contribuição para cobrir os custos de operação. O projeto privilegia o uso em detrimento do título de propriedade, promove flexibilidade e experiências. Como nos casos de “bibliotecas” de ferramentas, brinquedos ou roupas, os *communal projects* encorajam uma forma de consumo eficiente e criam senso de comunidade e pertencimento⁹⁹. Alguns casos de *cohousing*, de habitação e de hortas coletivas são exemplos do diferente contexto econômico para o uso da propriedade urbana.

A categoria de *Government-supported projects* inclui projetos que são pertencentes, financiados ou significativamente ajudados por governos locais. Kreiczler-Levy (2020) aduz existirem duas subcategorias principais de iniciativas governamentais: ajuda a projetos comunitários de residentes e colaboração com uma companhia comercial para desenvolver infraestrutura. A primeira subcategoria inclui pequenos projetos que são pertencentes ou operados por governos locais, que funcionam para beneficiar a comunidade com lazer e atividades nos espaços públicos. Essa subcategoria não revela um exato contexto econômico diferente, mas aproveita uma discussão de políticas públicas sobre se, e em que extensão, os governos locais devem desenvolver tais projetos. A segunda subcategoria decorre do fato de a rápida urbanização desafiar a capacidade dos governos locais de providenciarem soluções sustentáveis. Aumentar o número de estações de transporte público ou ampliar as já existentes podem ser medidas custosas e podem sofrer resistência de moradores próximos a tais estações. Outrossim, os governos locais podem querer reduzir engarrafamentos e os índices de poluição em seus territórios, ajudando, por exemplo, companhias comerciais de carros compartilhados. Os problemas dessa subcategoria, adverte Kreiczler-Levy (2020), são em duas medidas. Primeiro, enquanto essas companhias de transporte compartilhado se tornam dominantes e parcela significativa da cidade passa a depender delas, a lei deve considerar se elas passam a dever observância aos princípios de direito público. Em *smart cities*, por exemplo, em que a administração e o planejamento da cidade são feitos em parceria com tais companhias, a linha entre comercial e governamental é bem tênue. Em segundo lugar, o governo local deve

⁹⁹ A diferença principal entre *peer-to-peer markets* e *communal projects* é que o primeiro encoraja a mobilidade haja vista a ausência de vínculo e a permissão para as pessoas se recolocarem facilmente, enquanto o segundo substitui o vínculo a serviços pelo vínculo a projetos, com comunidades, o que pode fazer com que a recolocação seja mais difícil (KREICZLER-LEVY, 2020). É importante distinguir *communal projects* de *peer-to-peer markets* sem fins lucrativos. Apesar de ambos reforçarem o sentido de comunidade, compartilhamento e consumo de baixo custo, o último consiste em interações realizadas, por regra, uma única vez e não no uso comunitário de recursos.

assegurar que o serviço delas seja acessível em várias partes da cidade, pois *peer-to-peer markets* normalmente não servem a localidades mais distantes e mais pobres. Essa segunda subcategoria já consegue ilustrar algo diferente no contexto econômico.

O que se tem, portanto, é que as práticas da economia do compartilhamento podem ser agrupadas em categorias e apresentar quaisquer dos designs institucionais já expostos. Não há excludentes entre as categorizações informadas anteriormente, de modo que elas se harmonizam para demonstrar práticas heterogêneas de um diferente contexto econômico. Ainda assim, a explicação do conceito guarda-chuva da economia do compartilhamento certamente ajuda na identificação do diferente contexto econômico.

A economia do compartilhamento representa uma significativa diferença no contexto econômico em que outrora o padrão de políticas públicas de habitação se desenvolveu. Em primeiro lugar, ela não contempla as práticas características da economia comercial. Logo, não compreende trocas de mercado típicas de um modelo centralizador, hierarquizado, com aquisição e acúmulo de propriedade individual pelo consumidor e que não explora capacidade ociosa dos bens comercializados. Veja-se um exemplo. Quando a *Amazon* vende a seus clientes produtos tradicionais de sua propriedade, como livros, eletrodomésticos etc., ela não foge à característica de grande conglomerado centralizador que promove troca de propriedade individual e não explora capacidade ociosa dos produtos comercializados. Nenhum contexto econômico diferente se caracteriza desse fato por si só. Entretanto, quando a mesma *Amazon* promove serviços sob demanda em *streaming* ou quando ela serve apenas como *marketplace* para fornecedores e consumidores casarem seus interesses, então, sim, ela serve de exemplo da diferença de contexto econômico¹⁰⁰.

Em segundo lugar, muitos modelos de negócios da economia do compartilhamento transcendem às simples trocas de bens, pois criam diferente cadeia de fornecimento de produtos através da desagregação de bens no espaço e no tempo. Com isso, originam novos produtos precificáveis e eventualmente não antes comercializados em sua total capacidade, que interessam e que podem ser usados por consumidores (SUNDARARAJAN, 2014), como as práticas focadas no uso não proprietário, casual e por curtíssimo prazo, como forma de explorar

¹⁰⁰ A título de ressalva, vale dizer que o diferente contexto econômico não consiste em um sistema apenas de práticas orientadas a propósitos sociais e ambientais por meio de arranjos comunitários cooperativos. A lógica capitalista ainda está bastante presente. Tanto que Sundararajan (2016, p. 21-22) sugere designar esse diferente contexto econômico de *Crowd-based capitalism*, um conjunto de práticas capitalistas, porém dotadas de significativo impacto coletivo e voltadas à redução da propriedade individual.

a capacidade ociosa de bens e serviços. Logo, revela-se um diferente contexto econômico pelas práticas de desagregação de bens no espaço e no tempo para acesso por consumidores que não mais precisam ser proprietários de tais bens para usá-los (SUNDARARAJAN, 2013).

Em terceiro lugar, o diferente contexto econômico é notável quando a economia do compartilhamento apresenta atividades disruptivas e inovadoras, e quando dá escala, universalização e dinamicidade a práticas antigas. A Uber pode ser considerada disruptiva e, por isso mesmo, transparece o diferente contexto econômico. O Airbnb pode ser visto como uma repaginação do *bed and breakfast*, só que com escala, universalidade e dinamicidade não outrora encontradas no contexto econômico anterior. Quanto a este particular, é de se acrescentar a atuação das plataformas digitais como um sinalizador do diferente contexto econômico, facilitando o acesso mediante a redução significativa dos custos de transação.

Como consequência, tem-se que as atividades da economia do compartilhamento simbolizam o diferente contexto econômico aqui tratado, pois representam uma alternativa a um mercado hierárquico e centralizador e oferecem aos consumidores o uso desagregado ou colaborativo de bens e serviços¹⁰¹. Um contexto econômico diferente porque se afasta da economia comercial das transações em mercado centralizado, empodera o mercado P2P descentralizado, desenvolve as práticas com foco no uso não proprietário, inova, ressignifica e universaliza, com escala, práticas voltadas à exploração de capacidade ociosa pelo uso, sem transferência de propriedade inclusive pela mediação de plataformas on-line.¹⁰²

¹⁰¹ Krecizer-Levy (2020, p. 61-62): “Sharing economy activities consist of a variety of consumption patterns that represent an alternative to a centralized hierarchical market, and offer consumers a disaggregated or collaborative use of goods and services”. “As atividades da economia compartilhada consistem em uma variedade de padrões de consumo que representam uma alternativa a um mercado hierárquico centralizado e oferecem aos consumidores um uso desagregado ou colaborativo de bens e serviços” (tradução nossa).

¹⁰² Em conclusão, este estudo considera que o diferente contexto econômico é marcado pela economia do compartilhamento, termo que refere a um conceito guarda-chuva para significar uma variedade de padrões de consumo que representam uma alternativa a um mercado hierárquico e centralizador, e oferecem aos consumidores trocas em mercado descentralizado P2P ou o uso, desagregado ou colaborativo, de bens e serviços. Um contexto econômico diferente do anterior porque não contempla práticas características da economia comercial: trocas de mercado típicas de um modelo centralizador, hierarquizado, com aquisição e acúmulo individual da propriedade pelo consumidor, que não explora capacidade ociosa dos bens comercializados.

3 ANÁLISE RACIONALISTA DE UMA POLÍTICA PÚBLICA ALTERNATIVA

No capítulo anterior, buscou-se demonstrar a existência de diferentes contextos social, histórico e econômico, onde parece surgir a oportunidade de se elaborarem políticas públicas de habitação distintas daquelas que marcam o *status quo*. São soluções mais adequadas e eficientes a esses novos contextos, alternativas à aquisição individual da propriedade imobiliária urbana e capazes de explorar a capacidade ociosa dos imóveis vazios. Uma política pública de habitação que vai ao encontro dos objetivos do administrador público municipal na tentativa de reabilitar o centro da cidade do Rio de Janeiro.

Este estudo ressalta existirem outros contextos social, histórico e econômico, nos quais surge a oportunidade de se promover adensamento populacional, dar concretude ao direito social de moradia, reduzir vacância de imóveis e reabilitar áreas urbanas degradadas de uma forma distinta do padrão.

No contexto social, gerações de cidadãos com outro objetivo de vida, outras metas estabelecidas para além da casa própria, no qual o bem-estar individual e coletivo não se confunde com a aquisição individual da propriedade privada. Uma modernidade líquida que suplica por opções de moradia atentas à transitoriedade, à flexibilidade e à adaptabilidade compatíveis com um padrão de consumo líquido. Políticas públicas de habitação que se adequem a cidadãos que valorizam a liberdade e a flexibilidade, que estão interessados em uso e funcionalidade, bem como encaram a propriedade como um ônus. Esses cidadãos preferem acessar os bens em vez de se tornarem proprietários; preocupam-se com uso em vez de titularidade e controle.

Nesse novo contexto social, mesmo aqueles que já são proprietários passam a usar seus bens de forma diferente, pois estão dispostos a permitir o acesso à sua privacidade, intimidade e aos bens de uso pessoal por completos estranhos, repetidas vezes e por curtos períodos (KREICZER-LEVY, 2020). Nesse sentido, o contexto social que ora se apresenta parece precisar de um modelo alternativo àquele do modelo baseado na propriedade, na aquisição e no acúmulo de bens. Um tipo alternativo de política pública de habitação que se ajusta à modernidade líquida e à cultura dos nanossegundos ao favorecer o uso efêmero, desmaterializado e não proprietário dos bens.

No contexto histórico, têm-se a descoberta de práticas voltadas à habitação que, devidamente repaginadas e atualizadas ao presente momento histórico, conseguem dar

concretude ao direito social de moradia. Práticas ressignificadas que interagem com a propriedade e se orientam, basicamente, pelos seguintes preceitos comuns: agilidade na contratação pelo usuário, pagamento conforme tempo de uso, temporariedade, flexibilidade, experiência e a ausência do dever de gerir encargos e custos de manutenção pelo usuário. . Elas também promovem o valor de uso, do tempo de consumo, e fomentam o uso casual, de curto prazo, portanto, flexível.

No contexto econômico, no qual o paradigma da abundância e o desejo por flexibilidade reorganizam as regras do jogo, há a sedimentação da economia do compartilhamento e a busca pelo uso eficiente e compartilhado das unidades imobiliárias. As atividades da economia do compartilhamento oferecem aos consumidores o uso desagregado ou colaborativo de bens e serviços. É um contexto econômico diferente que empodera o mercado P2P descentralizado, desenvolve as práticas com foco no uso não proprietário, inova, ressignifica e universaliza, com escala, práticas voltadas à exploração de capacidade ociosa pelo uso, sem transferência de propriedade inclusive pela mediação de plataformas online. Uma variedade de padrões de consumo que representam uma alternativa a um mercado hierárquico e centralizador, e oferecem aos consumidores trocas em mercado descentralizado P2P ou o uso, desagregado ou colaborativo, de bens e serviços.

Para esses outros contextos social, histórico e econômico, as políticas públicas de habitação encontrarão adequação se experimentarem um objeto diferente da prática de facilitação da aquisição individual da propriedade privada, o qual a moradia como serviço, expressão definida neste estudo por princípios de flexibilidade e casualidade. São políticas públicas de habitação dinâmicas e inteligentes que podem ser utilizadas de forma geograficamente ampla e que parecem ser especialmente úteis aos objetivos do Reviver Centro, principalmente em uma região que se coloca interessada em tornar-se um “Distrito do Conhecimento”, polo de inovações e tecnologias; uma região central de uma capital da América Latina com esperança de desenvolver-se como uma *smart city*.

Pois bem, *smart cities* são dinâmicas e inteligentes, sempre em busca da inovação e da eficiência otimizada. Logo, as políticas públicas de habitação cujo objeto seja a moradia como serviço são adequadas porque podem contribuir para o desenvolvimento de padrões de uso mais eficiente das unidades imobiliárias disponíveis nas cidades.

Assumindo-se que podem existir outras formas igualmente adequadas à consecução do direito social de moradia, este capítulo tentará comprovar o surgimento da oportunidade de outra solução de políticas públicas de habitação no contexto emergente que demanda uso

flexível e exploração eficiente da capacidade ociosa de imóveis urbanos. Ao final, esse capítulo apresentará critérios que podem auxiliar na escolha da alternativa política pública de habitação como solução do problema público do Reviver Centro. A segunda parte desse capítulo se dispõe a uma análise preditiva de benefícios e riscos dessa política pública de modo a demonstrar que o saldo pode ser positivo.

3.1 Uma política pública de habitação alternativa e adequada aos contextos emergentes

Secchi (2022, p. 5) utiliza uma metáfora para explicar as políticas públicas: “o problema público está para a doença, como a política pública está para o tratamento”. Assim, a doença precisaria ser diagnosticada para então ser dada uma prescrição médica de tratamento. Faz-se, aqui, um acréscimo à comparação: além do diagnóstico da doença, acrescenta-se a necessidade de se considerarem as características do paciente para se dar a prescrição médica mais adequada. Metaforicamente, os diferentes contextos social, histórico e econômico impõem desafio similar à análise da política pública mais adequada ao que as características individuais de cada paciente impõem à prescrição médica de tratamento, ainda que o problema público ou a doença continuem o mesmo.

O padrão de políticas públicas de habitação não era uma medida necessária (portanto, não era o único tratamento possível), e sim adequada aos determinados contextos social, histórico e econômico. Com os diferentes contextos social, histórico e econômico apontados acima, tem-se uma oportunidade para elaboração de novas políticas públicas de habitação mais adequadas a esses diferentes contextos (um tratamento mais adequado às características individuais daquele grupo de pacientes). Com efeito, em uma abordagem racionalista, a “escolha da alternativa de policy mais adequada é baseada em evidências” (SECCHI, 2022, p. 60). Logo, as evidências dos diferentes contextos social, histórico e econômico servem de base para a identificação de uma política pública de habitação mais adequada ao problema.

Por um lado, o contexto do padrão de políticas públicas era um contexto de gerações de cidadãos que projetavam no sonho da casa própria sua busca por estabilidade e por sucesso. Por outro lado, o diferente contexto é o de uma geração em busca de experiências, dinamicidade e conveniências, atores de um consumo líquido. Historicamente, promovia-se a aquisição individual da propriedade imobiliária urbana e enxergava-se no uso estável e duradouro o meio

mais eficiente e o modo que conferia maior liberdade. O diferente contexto histórico indica a resignificação de práticas e a inovação para o uso flexível, casual, colaborativo. Por sua vez, o contexto econômico diferente é marcado pela economia do compartilhamento, que oferece aos consumidores trocas em mercado descentralizado P2P ou o uso, desagregado ou colaborativo, de bens e serviços. Não se está mais dependente unicamente de trocas de mercado típicas de um modelo centralizador, hierarquizado, com aquisição e acúmulo individual da propriedade pelo consumidor, que não explorava capacidade ociosa dos bens comercializados.

Apesar de os problemas públicos do déficit habitacional e da vacância de imóveis (a doença) permanecerem os mesmos, os contextos social, histórico e econômico (as características dos pacientes) são distintos e, como consequência, é possível existir política pública de habitação (tratamento) mais adequada. Parece, portanto, necessário rever o padrão de se perseguir concretude ao direito social de moradia por meio da facilitação da aquisição individual da propriedade imobiliária urbana, e uma política pública de habitação para os contextos social, histórico e econômico diferentes será mais adequada à solução do problema se fomentar os ideais de uso não proprietário, flexível e casual, como por meio da moradia como serviço.

Nesse diapasão, este estudo revela seu caráter prescritivo, com preocupação em contribuir para a ampliação do espectro de políticas públicas de habitação adequadas. Ele contribui com recomendações, orientações a partir do diagnóstico de que esses contextos social, histórico e econômico diferentes criam a oportunidade para políticas públicas de habitação mais eficientes do que o padrão. Para tanto, faz-se uso do método prospectivo, com projeções, predições e conjecturas sobre o que esperar das políticas públicas de habitação no futuro, principalmente para aplicação ao projeto de reabilitação urbana do centro da cidade do Rio de Janeiro.

3.1.1 O paradigma da propriedade

Em obra publicada na metade do século XX, Gomes (1953) criticou a corrente doutrinária que buscava fundamento para uma alegada socialização ou democratização da propriedade na tese dos catedráticos franceses Josserand e Diguit:

Ora, essa democratização da propriedade, sob forma tão rudimentar e rebarbativa, é um *ersaiz* grosseiro, para arrefecer psicológicamente, impulsos rebeldes contra a natureza autocrática da propriedade individualista. Porque a propriedade, como fato econômico fundamental da estrutura social subjacente existe sob a condição de pertencer a poucos. Assim, de duas, uma: ou se essa popularização se desenvolve até ao ponto de fazer de cada indivíduo um proprietário, como na democratização política, cada pessoa se tornou um cidadão; ou se processa apenas em relação a alguns, sob a forma extravagante das ascensão de novos privilegiados.

A democratização total seria o ponto de fusão do direito de propriedade. Para que todos os indivíduos possuíssem direitos iguais aos do proprietário atual, preciso se tornaria que estes se limitassem em tal extensão que desapareceriam, porque os novos direitos conferidos a todos, ainda que sob formas diversas, só poderiam ser criados e mantidos com o sacrifício da propriedade, tal como é concebido no regime econômico sob o qual vivemos. Dêsse modo, a popularização das propriedades acabaria por eliminar a propriedade (GOMES, 1953, p. 69).

O raciocínio acima transcrito é dialético: a democratização total da propriedade acabaria por eliminar a própria propriedade. Tal como a noite só existe em contraponto ao dia, se todos os indivíduos se tornassem proprietários, a propriedade não mais existiria porque inexistiria uma situação não proprietária a se contrapor. Em seguimento, Gomes (1953) lembrou que a propriedade, como fato econômico fundamental da estrutura social subjacente, existe sob a condição de pertencer a poucos. Entretanto, se é possível defender o raciocínio dialético segundo o qual a propriedade não pode ser democratizada sob pena de implosão, não se pode dizer o mesmo do uso. Este, destacado da propriedade plena, supõe-se, pode ser democratizado.

Veja-se o exemplo do mundo digital. Baitz (2011, p. 234) reportou que, enquanto o mercado reconhecia, nos programas de computadores ou *softwares*, uma coisa ou uma propriedade intelectual, a estratégia do mercado de *software* era diferente do modelo industrial, onde é vendido o bem produzido. Ela consistia em reter a propriedade e oferecer ao mercado uma derivação, uma abstração, uma licença de uso. Esse era o modelo do *software* como propriedade privada. Trabalhadores intelectuais do setor, eventualmente conhecidos como *hackers* ou piratas cibernéticos, pensaram em vencer as grandes corporações exploradoras dos seus trabalhos intelectuais através da criação de um modelo de propriedade pública de *softwares*. O *software* como bem afeto ao domínio público poderia ser utilizado por todos. Só que, em termos da propriedade intelectual, isso seria o mesmo que permitir, mediante singelas alterações, a apropriação privada dela, a qual reforçaria o aspecto de mercadoria da propriedade, fazendo-a ser reintegrada ao mercado com custo marginal quase zero. É que *softwares* distribuídos sob domínio público seriam rápida e minimamente modificados para serem distribuídos no mercado como propriedade intelectual privada novamente. “Era necessário

desenvolver um instrumento que coibisse a redução do software a mera mercadoria nesse duplo aspecto: público e privado” (BAITZ, 2011, p. 237).

Richard Matthew Stallman, então, pensou em uma forma de conferir aos *softwares* uma condição acima do plano das propriedades e fundou o “Software Livre”, que Baitz (2011, p. 234) define como o *software* sem a pressão patrimonial do seu autor. Em vez de agredir a propriedade, Stallman introduziu um antagonismo sistêmico. No lugar de combater a propriedade intelectual, ele a acentuou e afirmou-se como proprietário de sua criação e, sob essa condição, acrescentou aos termos de licenciamento aspectos que permitiriam a qualquer pessoa copiar, usar, aprender, adequar o *software* às suas necessidades e redistribuí-lo, mas sob um preço. O preço cobrado por Stallman era o de o usuário não se tornar proprietário dessas derivações e devolvê-las ao autor original do *software*. Porém, para que o *software* escapasse até mesmo da vontade do seu criador, o licenciamento o colocava sob propriedade de uma pessoa jurídica cujo regramento a impedia de negociar a propriedade dele. Baitz (2011, p. 237) explica que, em termos mais simples, Stallman compôs-se à lógica da propriedade e “introduziu um vírus muito particular, que contaminava essa propriedade e suas derivações, obrigando-a a não mais circular como mera mercadoria”.

Portanto, no mundo digital, existe algo para além dos bens que passam a ser de propriedade comum de todo o universo de usuários da rede: o regime em que um bem é de propriedade de uma única pessoa, mas tem seu uso prévia e gratuitamente licenciado a todos os interessados em utilizá-lo. O uso que é feito daquele bem por um usuário interessado não pode ser reclamado pelo proprietário. Não há uma extensão do direito do proprietário sobre as relações que se desenvolverem na sequência, então autônomas e destacadas do direito de propriedade inicial, e elas também não se baseiam na propriedade do usuário, pois ele só tem o direito de usar o *software*, cuja propriedade continua a ser do proprietário original.

Não se conhece, até o momento, modelo similar no trato da propriedade urbana. O que existem são modelos de negócios da economia do acesso, com maior ou menor propósito lucrativo, e do acesso comunitário, em que a propriedade coletiva é afetada pelo acesso comum. A comparação também não é integralmente assertiva. O uso de um *software* pode beneficiar a criação de outros. Não se enxerga como o uso de um bem imóvel possa criar outro bem imóvel, apesar de o recente Direito de Laje ser um tema bastante interessante para esse debate em particular. Entretanto, juridicamente, o uso de um bem imóvel pode criar dois pontos de destaque.

O primeiro decorre do uso do bem imóvel para uma prática da economia do compartilhamento. Como ocorre a flexibilização da relação espaço-tempo, a propriedade urbana é fragmentada não só em diversas unidades de tempo, como também em seu espaço. Por um lado, o uso da propriedade urbana passa a ser flexível, dividido em semanas, dias e até mesmo em horas. Consequentemente, a propriedade urbana passa a ser sequencialmente utilizada por distintos indivíduos, sem que o proprietário se altere. A própria natureza do uso é flexível. Uns usarão o bem imóvel como alojamento turístico, outros como alojamento pela localização próxima a um cliente ou a um projeto desenvolvido profissionalmente, e ainda haverá aqueles que utilizarão para gravação de um programa de televisão, para ensaios fotográficos, para receber e ofertar serviços a clientes. Por outro lado, o uso da propriedade urbana passa a ser flexível espacialmente. Uma cozinha pode ter uso independentemente do restante da casa. Um quarto pode servir de alojamento para indivíduos ou sede de uma indústria domiciliar. Sem contar os inúmeros usos flexíveis que os espaços externos podem apresentar. Logo, o uso do bem imóvel não cria outro bem imóvel, mas um bem imóvel afetado a certas práticas da economia do compartilhamento, que gera novas oportunidades de uso seja de unidades de tempo seja de espaços reorganizados.

O segundo ponto de destaque decorre da propriedade como uma ficção jurídica. A materialização desse direito no mundo das coisas ocorre pelo uso do bem. O uso de um bem imóvel pode gerar uma série de relações jurídicas subjacentes a esse direito de uso. Imagine-se a hipótese de um proprietário de diversas unidades imobiliárias em sua comunidade (local ou, hipoteticamente, fechada) decidir afetá-las ao acesso dos indivíduos de sua comunidade. O direito de propriedade não desaparecerá, mas o direito de propriedade deixará de ser balizador das relações subjacentes. Será o uso, em destaque, que baseará a relação entre os usuários, entre usuários e os bens, e entre os usuários e o proprietário. As perguntas que deverão ser feitas na solução de eventuais controvérsias não serão “quem é o proprietário?” ou “quais os direitos e limites do proprietário?”, mas se voltarão para o sentido de “quem tem o direito de usar o bem?” ou “quais os direitos e limites do usuário?”. Eventuais conflitos de interesses entre usuários não se resolverão a partir da perspectiva proprietária, de uma situação jurídica de direitos reais. Da mesma forma, eventuais conflitos entre usuários e o proprietário que afetou seus bens àquela prática da economia do compartilhamento observarão o destacamento do uso e a constituição de uma situação jurídica a partir desse uso. Nesse sentido, o uso do bem imóvel não cria outro bem imóvel, mas o uso do bem imóvel afetado à prática da economia do compartilhamento cria relações jurídicas subjacentes autônomas em relação à situação jurídica proprietária original.

Voltando-se ao raciocínio dialético de Gomes (1953), verifica-se, na economia do compartilhamento, o surgimento de uma nova e distinta pergunta: E se a propriedade se tornar irrelevante? Ora, a partir do momento em que qualquer indivíduo conseguir acessar o valor de uso de um bem imóvel para dele extrair a satisfação de sua necessidade – a moradia, por exemplo – sem precisar tornar-se proprietário desse bem, o direito de propriedade pode se tornar irrelevante para uma série de relações que envolvam o bem. Se é possível acessar o valor de uso de um bem imóvel sem precisar adquirir sua propriedade, o balizador da relação jurídica subjacente parece que não será o direito de propriedade. Este pode não ser eliminado, mas a relevância da relação com a coisa (*in rem*) pode ser substituída pela importância do uso conferido a ela.

É claro que um indivíduo pode ser influenciado por diversos fatores psicológicos (segurança e estabilidade) e econômicos (custo e oportunidade) para decidir pela aquisição da propriedade individual de um bem imóvel residencial. Contudo, a habitação buscada não está no direito de dispor do bem, no valor de troca do bem imóvel. Ao menos quando se está a tratar do direito social de moradia, é o valor de uso que pode efetivar esse direito. Apesar de a propriedade prover, em regra, segurança da posse e atender ao princípio da não remoção, situações jurídicas obrigacionais¹⁰³, de direito pessoal, também são capazes de garantir esses preceitos da moradia digna. Diversos instrumentos jurídicos e políticos, por exemplo, previstos na Lei Federal n.º 12.507/2001 (Estatuto da Cidade) pautam-se pela preservação do uso e legitimação da posse. Da mesma forma, a política pública cujo objeto é a locação social também é capaz de garantir preceitos de moradia digna.

Nas práticas da economia do compartilhamento em que o uso é destacado, nas quais o uso é dinâmico, temporário, flexível, talvez seja possível buscar a democratização do uso da

¹⁰³ Matieli e Sousa (2014, p. 180) explicam que “a se considerar os direitos reais e obrigacionais funcionalizados aos valores constitucionais, esta distinção tradicional perde força”. Por conseguinte, os mesmos autores (2014, p. 187) citam a tendência de criação de situações jurídicas mistas, que possuem características tanto dos direitos reais como dos direitos obrigacionais. Como exemplo, mencionam as obrigações *propter rem*, nas quais “o titular de uma situação jurídica de direito real ou de relação possessória é obrigado, devido a essa condição, a satisfazer determinada prestação” (OLIVA, 2006, p. 68 apud MATIELI; SOUSA, 2014, p. 187-188). E ainda (2014, p. 188): “Tal espécie de obrigações se aproxima dos direitos reais em razão da origem de sua titularidade: o devedor da obrigação é o titular da situação jurídica subjetiva daquela natureza; conseqüentemente, o devedor se livra da obrigação se abandonar o direito real. Outro traço de semelhança com os direitos reais e ambulatoriedade das obrigações *propter rem*, que se deslocam com a coisa gravada. De outra ponta, o próprio conteúdo da relação obrigacional, já que o objeto da relação é uma prestação, evidencia a semelhança entre as obrigações *propter rem* e os direitos de crédito. Segundo Menezes Leitão, ‘não há atribuição de um direito sobre a coisa, servindo a mesma apenas para determinar o sujeito passivo da obrigação’”.

propriedade urbana sem acarretar a implosão do direito de propriedade. Isso pode ocorrer pela expansão do uso da propriedade urbana por meio da prestação de serviços, como o de habitação. Nesse sentido, talvez a economia do compartilhamento ofereça um alento ao anseio de Harvey (2020), segundo o qual “a teoria do valor do capital deve ser substituída por uma estrutura teórica que se concentre em configurações viáveis de valor de uso para sustentar uma vida humana adequada em todos os lugares” (tradução nossa).¹⁰⁴

Nos diferentes contextos social, histórico e econômico, a aquisição individual da propriedade urbana poderia deixar de ser o meio majoritário pelo qual se tenta dar concretude ao direito social de moradia. A habitação passaria de uma mercadoria que se vende e se adquire em um mercado de trocas para um serviço que se fornece e se usa em um mercado da economia do compartilhamento. Com isso, talvez seja possível tornar concreto o direito social de moradia sem impor ao cidadão o ônus de tornar-se proprietário de um bem para usá-lo. O indivíduo não precisaria incorrer no custo do valor de troca para extrair o valor de uso. E existe demanda pelo valor de uso isolado, como exemplifica a geração *Millennials* e os *Digital nomads*¹⁰⁵. Com isso, é possível imaginar uma política pública de habitação que não objetive ofertar e facilitar a aquisição individual do produto propriedade urbana, mas sim fomentar e ampliar a oferta de serviços de moradia. A habitação deixaria de ser necessariamente um produto que se adquire para se tornar um serviço que é prestado, e não há nada juridicamente errado nisso, pois, como expõe Maia (2013, p. 79), “ao contrário do que fazia crer a nossa velha dicotomia, créditos são bens, nem melhores, nem piores, que os bens corpóreos”.

Do ponto de vista da análise econômica do direito¹⁰⁶, a alocação mais eficiente do recurso “propriedade urbana” pode resultar da combinação do instituto da propriedade com o da prestação de serviços. É assim, por exemplo, que a economia do compartilhamento consegue fragmentar tempo e espaço da propriedade urbana para favorecer seu uso otimizado e reduzir a capacidade ociosa. A prestação de serviços confere a flexibilidade, a casualidade e o curto prazo que se pretende realçar para otimizar o uso da propriedade urbana. O serviço de habitação, por exemplo, é o meio mais eficiente para se reduzir a capacidade ociosa, no tempo e no espaço, da

¹⁰⁴ No original: “capital’s value theory must be replaced by a theoretical structure that concentrates on feasible use-value configurations to support adequate human life everywhere”.

¹⁰⁵ Disponível em: <https://nomadlist.com/> e em <https://www.undp.org/digital/stories/understanding-digital-nomads>. Acesso em: 19 nov. 2022.

¹⁰⁶ “Se a economia tem por propósito a alocação eficiente de recursos escassos entre fins alternativos, a análise econômica do direito pode ser identificada como encampando o alvo de buscar por alocações eficientes de mercado através da construção e combinação ótima dos institutos jurídicos, também este o objetivo das análises de Buchanan” (LEISTER, 2011, p. 19).

propriedade urbana. E sob a ótica da prestação de serviços, o direito de propriedade é secundarizado, pois as relações jurídicas subjacentes são entre fornecedor e consumidor. Quando, por exemplo, um proprietário contrata com a Housi a administração e a gestão da sua unidade habitacional, o fundamento proprietário deixa de ser o cerne da relação subsequente. A Housi vai utilizar essa unidade habitacional para prestar serviços voltados à habitação sem qualquer participação do proprietário.

Em última análise, a prestação dos serviços de habitação pode cumprir com a função social¹⁰⁷ da propriedade urbana e garantir o direito à moradia e o bem-estar dos cidadãos, sendo, portanto, objeto de políticas públicas de habitação.

3.1.2 A “servicização” da moradia

Botsman (2011, p. 61) denominou sistemas de serviços de produtos (SSP) aqueles que reuniram práticas opostas aos setores tradicionais baseados em modelos de propriedade privada individual. São práticas representativas de uma mudança da mentalidade de propriedade para uma mentalidade de uso, em que o pagamento seria feito de acordo com o benefício de um produto para as pessoas sem que elas tivessem de adquirir a propriedade do produto definitivamente. As práticas permitem que vários produtos de um proprietário sejam compartilhados, o que poderia, inclusive, intensificar a vida útil de um produto. Segundo Botsman (2011, p. 61), existiriam dois benefícios principais para os usuários: não seria necessário pagar por encargos da propriedade, como manutenção, conserto e seguro, e aumentar-se-ia o leque de opções para atender suas necessidades.

As práticas da economia do compartilhamento, categoria economia do acesso, inserem-se no contexto dos SSPs e acabam por promover a “servicização” dos produtos que, antes,

¹⁰⁷ “A propriedade, portanto, não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até certo ponto, o proprietário teria espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem. [...] Por outras palavras, no panorama constitucional, a propriedade privada deixa de atender apenas aos interesses proprietários, convertendo-se em instrumento de proteção da pessoa humana, de tal sorte que o exercício do domínio há de respeitar e promover situações jurídicas subjetivas existenciais e sociais por ele atingidas” (MONTEIRO FILHO; TEPEDINO; RENTERIA, 2020, p. 100).

dependiam da aquisição da propriedade para seu uso. Esse processo de “servicização” é alinhado com a desmaterialização própria do consumo líquido:

A desmaterialização pode acontecer em maior escala se passarmos de uma economia baseada em produtos para uma economia baseada em serviços. A economia de serviços baseia-se na otimização do uso de bens e serviços e, portanto, na gestão da riqueza existente (bens, conhecimento, recursos). O objetivo econômico da economia de serviços é “criar o maior valor de uso pelo maior tempo possível, consumindo a menor quantidade possível de energia e recursos materiais” (Stahel, 2001). Se um consumidor não possui um produto e o alugou, um produtor tem incentivo para projetar produtos duráveis, reparáveis, atualizáveis e reutilizáveis (Dooley, 2013). As empresas estão percebendo que, mesmo que vendam produtos, as pessoas compram o serviço que as satisfazem. Eles percebem que os usuários compram produtos para satisfazer necessidades que exigem a satisfação de outros produtos e serviços, e que eles têm necessidades emocionais que vão além do que o produto pode oferecer. Ao completar sua oferta com serviços que agregam valor ao produto, você reforça, capacita, educa e expande a experiência do produto e cria uma economia de significado (BARÓN, 2018, p. 49-50, tradução nossa).¹⁰⁸

Machado (2017, p. 16) explica a “servicização” como “a capacidade de atividades de serviços contribuírem para o aumento do valor do produto de outros setores da economia”. Rabetino *et al.* (2018, p. 1) informam que o termo ganhou popularidade a partir de 2009 e tornou-se praticamente sinônimo da mudança de mercados de venda de produtos para SSP, como teria sido o caso de “Caterpillar, IBM, and Rolls-Royce, have escaped the product commoditization trap and increasingly garnered benefits from their shift to services”¹⁰⁹. No mercado de tecnologia, os ideais, primeiro, de *software as a service* (SaaS) e, atualmente, *anything as a service* ou *everything as a service* (XaaS) representam significativa mudança de um mercado de aquisição da propriedade de produtos (ou de aquisição de licenças de uso de softwares) para um mercado de prestação de serviços:

¹⁰⁸ No original: “La desmaterialización puede suceder a una escala mayor si uno se mueve desde una economía basada en los productos a una economía basada en los servicios. La economía de los servicios se basa en la optimización del uso de bienes y servicios, y por lo tanto en la gestión de la riqueza existente (bienes, conocimiento, recursos). El objetivo económico de la economía de servicios es “crear el valor de uso más alto durante el mayor tiempo posible, consumiendo la menor cantidad de recursos energéticos y materiales posibles” (Stahel, 2001). Si un consumidor no poseyera un producto y lo alquilara, un productor posee el incentivo de diseñar productos durables, reparables, actualizables y reusables (Dooley, 2013). Las empresas se están dando cuenta de que aunque vendan productos, la gente compra el servicio que éstos satisfacen. Se dan cuenta de que los usuarios compran productos para satisfacer necesidades que requieren de otros productos y servicios para brindar satisfacción, y que poseen necesidades emocionales que van más allá de lo que el producto puede brindar. Al completar su oferta con servicios que agregan valor al producto, refuerzan, habilitan, educan y expanden la experiencia del producto y crean una economía del sentido”.

¹⁰⁹ “Caterpillar, IBM e Rolls-Royce escaparam da armadilha da comoditização de produtos e cada vez mais obtiveram benefícios com sua mudança para serviços” (tradução nossa).

No meio tecnológico, essa visão de tudo sendo entregue como um serviço é conhecida como XaaS ou Everything as a Service. Trata-se de uma evolução do modelo de computação em nuvem, em que componentes como software, infraestrutura e plataforma passaram a ser entregues como serviços sob demanda (SaaS, IaaS e PaaS, respectivamente). Do ponto de vista dos usuários desses serviços, o modelo tornou-se muito atraente em razão dos menores custos envolvidos, flexibilidade, escalabilidade automática e disponibilidade. Verifica-se, por exemplo, que o XaaS contribuiu para que um vasto número de empreendedores, que antes tinham um elevado custo de transação para transformar suas ideias em negócios acessíveis a clientes, dada os elevados custos com a arquitetura tecnológica envolvida (rede, armazenamento, processamento, etc), conseguissem focar no desenvolvimento de produtos e serviços especializados, como pode ser verificado no alto índice de startups que se desenvolvem diariamente: Fintechs, Lawtechs, HRtechs, Healthtechs, Edtechs, entre outras (NUNES; MENDES; SANTANA, 2020, p. 3).

O processo de “servicização” já se expandiu para além do mercado de computação. Botsman (2011, p. 84) sugere que os mercados podem ser considerados maduros para um SSP “inclusive quando o produto tem uma elevada ‘capacidade ociosa’ [...] e quando custos iniciais ou de compra elevados são uma barreira de entrada”. O mercado imobiliário tradicional parece ser um exemplo de mercado maduro para SSP por dois motivos principais. Primeiro, o seu tradicional produto, a propriedade imobiliária, pode apresentar elevada capacidade ociosa. Por exemplo, um apartamento de quatro quartos de um casal solitário após os filhos adultos saírem de casa, uma casa de veraneio usada apenas nas férias escolares ou um prédio comercial cada vez com maior taxa de vacância. Segundo, os custos de aquisição da propriedade imobiliária são elevados para considerável parcela da população e exigem o comprometimento da receita familiar por dezenas de anos. Não apenas cidadãos de classes sociais menos abastadas, como também jovens em geral demoram mais para acessar o mercado de trabalho, são remunerados em valores comparativamente menores em relação aos seus pais e ficam por menos tempo nos mesmos empregos. Ainda que o sonho da casa própria permaneça em grande parte da população economicamente ativa, parcela significativa dessa população encontra-se à margem do mercado de compra e venda. Ademais, como já se viu, no diferente contexto social, parcela significativa da população economicamente ativa não tem por meta a aquisição da propriedade urbana:

A nova e mais jovem geração de pessoas com a qual vivemos mudou nossas percepções sobre o que podemos exigir como serviço (Bencsik et al, 2016). [...] A nova forma de consumo é ter acesso a um produto ou serviço e não necessariamente ser dono dele. Isso abriu a capacidade de acesso ilimitado de bens e serviços. [...] O que categorizamos como produtos há alguns anos, hoje são serviços e conectam os consumidores. Como o mundo offline começa a convergir com o mundo online, os novos consumidores esperam consumir

produtos e serviços a qualquer hora e em qualquer lugar (McKinsey, 2018) (STEDING, 2019, p. 11, tradução nossa).¹¹⁰

Essa informação foi bem contextualizada por Alexandre Frankel, fundador da Housi¹¹¹, em entrevista à InfoMoney em 28 de fevereiro de 2021¹¹²:

Vejo um movimento parecido com o dos carros. Era uma loucura dizer que as pessoas não comprariam mais automóveis. Mas vemos muita gente hoje que não quer endividamento e dor de cabeça com um veículo, mesmo que o financiamento seja bem facilitado. Não é uma questão de taxa de juros, é um comportamento de consumo. Temos uma migração do sonho da casa própria para o do acesso à moradia cada vez mais conveniente e flexível.

Implicitamente, o entrevistado fez referência à economia do compartilhamento, categoria economia do acesso, à mudança para uma “mentalidade de uso” e à alternativa que as práticas do acesso colocam à aquisição da propriedade urbana: a moradia mais conveniente e flexível. Para atender essa demanda, agentes do mercado imobiliário valem-se do modelo de “servicização” do mercado imobiliário tradicional, conhecido por *Housing as a Service* (HaaS) ou, em bom português, moradia como serviço.

Sociedade que administra empreendimentos de *coliving*, a Housi¹¹³ indica que 80% dos novos consumidores já não têm interesse em adquirir imóveis e que, por isso, ela oferece “liberdade de uso ao invés da posse, tornando a moradia um serviço e não um bem, para atender aos anseios do novo consumidor”. O fundador da Housi¹¹⁴ já definiu o produto oferecido ao mercado como “moradia por assinatura”, no qual o usuário escolhe por quanto tempo e onde morar, seja uma semana ou 36 meses, sendo possível mudar de unidade da Housi para outra conforme a necessidade e conveniência do usuário. O mesmo fundador da Housi¹¹⁵, em

¹¹⁰ No original: “The new and younger generation of people that we are living among has changed our perceptions of what we can demand as a service (Bencsik et al, 2016). [...] The new way of consumption is to have access to a product or a service and not necessarily owning it. This has opened up the ability of unlimited access of goods and services. [...] What we categorized as products some years ago, are services today and they connect the consumers. As the offline world is starting to converge with the online world, the new consumers expect to consume products and services any time at any place (McKinsey, 2018)” (STEDING, 2019, p. 11).

¹¹¹ Disponível em: <https://housi.com/quem-somos/>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹¹² Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/moradia-compacta-e-flexivel-o-futuro-dos-imoveis-para-alexandre-frankel-de-vitacon-e-housi/>. Acesso em: 2 mar. 2021.

¹¹³ Disponível em: <https://housi.com/quem-somos/>. Acesso em: 13 fev. 2021

¹¹⁴ Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/radar-imobiliario/locacao-flexivel-vira-novo-habito-dos-hospedes-brasileiros-durante-a-pandemia/>. Acesso em: 5 set. 2021

¹¹⁵ Na mesma entrevista, Alexandre Frankel informa que: “Chegamos a 20 mil unidades para locação cadastradas na nossa plataforma de gestão de aluguel, expandindo a cobertura de duas para 40 cidades ao longo de 2020. A demanda por locação para executivos caiu em 2020, mas foi suprida pela procura dos moradores”. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/moradia-compacta-e-flexivel-o-futuro-dos-imoveis-para-alexandre-frankel-de-vitacon-e-housi/>. Acesso em: 2 mar. 2021.

fevereiro de 2021, respondeu da seguinte forma à pergunta “como o modelo de moradia flexível é diferente da locação tradicional?”:

Do ponto de vista do usuário, a diferença está em uma mudança de apartamento sem atritos. Os modelos anteriores engessam a troca, exigindo visitas, documentos físicos, vistorias e fiadores. **Agora, o usuário pode ir com facilidade para um apartamento maior se formou família, ou para um menor se quiser economizar.** A locação na Housi leva menos de um minuto e incluímos serviços como arrumação, manutenção e mobília no mesmo aplicativo. Adotamos um modelo plug and play, inserindo cada vez mais recursos para os moradores dentro da plataforma por meio de parcerias. Vale lembrar que nossos contratos duram até 12 meses e são reajustados por oferta e demanda, não por um índice como IPCA ou IGP-M (grifo nosso).

Do ponto de vista do proprietário, o modelo de negócios da Housi também apresenta novidade, pois o proprietário outorga a ela todos os direitos para administração e uso do imóvel e desaparece de qualquer relação jurídica posterior, salvo para receber dela a remuneração pelo uso descontada a comissão. Surge uma questão interessante no que toca à relação da sociedade que explora a prática e o proprietário da propriedade urbana afeta à prática. Com efeito, a moradia como serviço pode envolver a propriedade urbana titulada pela administradora ou a propriedade urbana sobre a qual a administradora tenha direito de uso. No segundo caso, a relação entre a sociedade que explora a moradia como serviço, por exemplo em *coliving*, e o proprietário pode ser considerada uma locação e, conseqüentemente, a relação entre sociedade administradora e usuários seria uma sublocação. Todavia, quando a propriedade urbana não é da Housi, ela se coloca como prestadora de serviços de gestão e administração patrimonial ao proprietário¹¹⁶.

Sociedades incorporadoras e construtoras de novos empreendimentos, usualmente vinculadas à lógica da venda de unidades habitacionais a consumidores, também despertaram interesse para esse novo modelo de negócios e o público que por ele procura:

[...] existe um outro consumidor para o qual a MRV passou a olhar: o jovem adulto dos grandes centros, que não está tão ansioso pela casa própria, quer um aluguel descomplicado, e várias facilidades no entorno. Tudo por um preço que caiba no bolso. “Nós lançamos a Luggo há três anos, uma bandeira 100% voltada à locação de imóveis. Criamos quatro empreendimentos antes da pandemia e agora estamos erguendo mais dez”, afirma. “É uma experiência muito moderna. A pessoa resolve tudo pelo celular, inclusive a aprovação de crédito. Pode alugar a vaga de garagem, o carro e até os móveis do apartamento”. Para Fischer, as novas gerações não vão abandonar o sonho da casa própria. Mas elas estão mais interessadas em usufruir do imóvel do que encará-lo como um patrimônio obrigatório. Mesma lógica aplicada ao automóvel, o que tende a mudar a cara dos condomínios nos próximos anos. [...]

O que a MRV tem feito para atender essa nova geração de consumidores?

¹¹⁶ Disponível em: <https://housi.com/termos-do-investidor/> Acesso em: 4 out. 2021

Temos uma bandeira, a Luggo, lançada há três anos. É 100% voltada à locação de imóveis. A MRV compra o terreno, constrói o edifício, aluga todas as unidades. Depois vendemos esse ativo para um fundo imobiliário, que passa a ser dono da propriedade, enquanto a Luggo fica responsável pela gestão. [...] Tem uma série de facilidades: o cliente escolhe alugar ou não a garagem, pode alugar um carro, que está disponível para os moradores, pode alugar até os móveis do apartamento, tem espaço de coworking, tem um mercadinho 24 horas self-service, tem eventos de confraternização para os moradores, como uma pizza na sexta à noite. [...] serve de opção para quem não tem condições de crédito neste momento para compra do imóvel.¹¹⁷

Steding (2019, p. 11) menciona uma entrevista de James Scott, então diretor de operações do *The Collectives*, para explicar que “em todos os setores, você tem um modelo de propriedade e um modelo de serviço. O mercado imobiliário não tem isso. Percebemos que havia uma lacuna no mercado para uma nova forma de viver”¹¹⁸. Em linha com o exposto, o autor (2019, p. 12) sugere que ser titular de uma propriedade urbana tem se tornado uma prática cada vez mais ultrapassada, principalmente nas grandes cidades. Para ele, as novas gerações vão escolher a moradia como serviço: “Todas as pessoas ficarão sem-teto, pois seguirão em direção a um modelo de residências por assinatura, porque a demanda por mobilidade está aumentando com a ascensão do nômade digital e o declínio da idade adulta” (tradução nossa).¹¹⁹

Além das condições já expostas acima, bem como do aspecto subjetivo dos já citados *Digital nomads* e de toda a geração *Millennials*, tem-se que, principalmente em metrópoles, as pessoas passam cada vez menos tempo em suas moradias. Essas pessoas precisam de menos espaço particular, íntimo, e por menos tempo. Veja-se, por exemplo, o *Tiny House Movement*¹²⁰, movimento arquitetônico e social que sugere a redução do espaço privado para redução de custos financeiros e emocionais de uma vida acumuladora. Esse movimento iniciou-se no final do século XX, mas ganhou popularidade, coincidentemente, após a crise do crédito de 2008. A melhoria na infraestrutura de transporte e a pluralidade de opções para a mobilidade urbana também facilitaram o desenvolvimento da moradia como serviço. Exemplo notório pode ser

¹¹⁷ Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/07/mrv-ve-edificios-com-mais-espacos-de-coworking-e-bem-menos-garagens.shtml> Acesso em: 5 set. 2021

¹¹⁸ No original: “in every industry you’ve got an ownership model and you’ve got a service model. The property market doesn’t have that. We realized there’s a gap in the market for a new way of living”.

¹¹⁹ No original: “People will all be homeless as they will move towards a model of subscription-homes as the demand for mobility is increasing with the rise of the digital nomad and decline of adulthood”.

¹²⁰ Mais informações estão disponíveis em: <https://thetinylife.com/what-is-the-tiny-house-movement/> e <https://www.tinyhomebuilders.com/help/tiny-house-movement> e <https://www.ft.com/content/6276e4b2-41c6-11ea-a879-e56a76ed3e8a>. Acesso em: 13 fev. 2021.

visto na reforma do Código de Obra¹²¹ da cidade do Rio de Janeiro, na qual foi reduzido o tamanho mínimo de uma unidade habitacional (art. 11 da Lei n.º 198/2019), assim como foi abolida a exigência de vaga de garagem a depender do raio de distância de uma estação de transporte público (art. 28, parágrafo 6º da Lei n.º 198/2019).

A verdade é que, atualmente, uma expressiva parcela populacional mantém relação crescentemente funcional com a moradia. Consequentemente, a prática de moradia como serviço fornece a moradia, compreendida como uso para habitação no espaço e pelo tempo necessário, com a conveniência de eliminar os ônus de manutenção e conservação que teriam os proprietários. Mais ainda, os usuários pagam o exato tempo de consumo, calculado a partir da funcionalidade consumida. O valor de uso prepondera sobre o valor de troca na medida em que são retirados da equação financeira os elementos de propriedade pertinentes aos atos de disposição do bem imóvel. O que passa a ser consumido pelo usuário é um serviço que lhe entrega a funcionalidade desejada, o uso do bem, cuja relação é temporária, casual e de curto prazo. Os usuários deixam de criar relações com os bens utilizados, para criar com a prática em si, vinculando-se ao serviço e tendo flexibilidade para usá-lo quando conveniente e necessário. Esse é, portanto, o processo de “servicização” da propriedade urbana.

Não se trata nem de uma exploração comercial, como a de empreendimentos hoteleiros, nem de uma locação brasileira, ou arrendamento urbano português, de um bem imóvel para uso estável e duradouro. A “servicização” da propriedade urbana promove um sentido similar ao que indústrias domésticas, principalmente em tempos de *home office*, desenvolvem: uma mistura de ambientes. Algo que supera a dicotomia entre uso residencial e uso comercial e exige um ordenamento urbano “hiperflexível”¹²². Quanto ao particular, Kreiczer-Levy (2020, p. 115-118) explica a desestabilização da propriedade como ambiente íntimo: “um dos maiores desafios para o lar é a indistinção entre casa e trabalho. as pessoas trabalham em casa; negócios caseiros estão se tornando um fenômeno comum. [...] a casa abriga atividades que complicam a divisão íntimo-comercial” (tradução nossa).¹²³. A economia do compartilhamento, categoria economia do acesso, amplia o conceito de moradia. Em vez de lugar para relações duradouras

¹²¹ Lei Complementar n.º 198, de 14 de janeiro de 2019, especificamente o art. 11 e o art. 28, parágrafo 6º.

¹²² Termo empregado por Washington Menezes Fajardo, secretário municipal de planejamento urbano do município do Rio de Janeiro, em evento on-line “I Seminário Rio Metápolis”, de 18 de março de 2021. Disponível em: <https://youtu.be/T2zohOYInnU>. Acesso em: 18 mar.2021.

¹²³ No original: “one of the biggest challenges to the home is the blurring of the distinction between home and work. people work from home; home business are becoming a common phenomenon. [...] the home hosts activities that complicate the intimate-commercial divide.”

e estáveis, a moradia comporta também relações casuais e de curta duração. A *P2P Accommodation* é um bom exemplo disso quando o anfitrião recebe estranhos no local onde mora. Economia do compartilhamento, categoria economia do acesso, não apenas comercializa o uso da propriedade urbana, como também desestabiliza a intimidade e a estabilidade que antes se enxergavam nela.

Portanto, o resultado desse processo de servicização da propriedade urbana é a moradia como serviço, a prestação de serviços para habitação onde antes vigorava a lógica da mera cessão de uso. Aumenta-se a zona cinzenta entre uso comercial e uso residencial (ou uso para habitação, como talvez se devesse referir em atenção à melhor técnica), com prestação de serviços de moradia, sendo esta percebida, na economia do compartilhamento, categoria economia do acesso, de forma distinta, menos estável, menos íntima, menos duradoura.

Em conclusão, tem-se que a moradia como serviço é resultado do processo de “servicização” da propriedade urbana e objetiva promover a moradia conveniente e flexível, através do oferecimento do espaço como serviço que permita agilidade em idas e vindas de seus usuários, sem perder de vista a possibilidade de desenvolver senso de comunidade, mas uma comunidade líquida, permeável, flexível. Essa lógica potencializa a mentalidade de uso, o ideal não proprietário, e desvincula a moradia do uso estável e duradouro ao focar no uso flexível, casual e de curto prazo.

3.1.3 A moradia como serviço

Bardhi e Eckhardt (2012, p. 881, tradução nossa) definem a economia do acesso apenas como “transações que podem ser mediadas pelo mercado, mas nas quais não ocorre transferência de propriedade”.¹²⁴ Assim, nela estaria incluída qualquer prática em que não ocorresse a transferência da propriedade, em que o valor de troca não fosse seu objeto. Kreichler-Levy (2020, p. 79, tradução nossa)¹²⁵ é mais específica ao sugerir que acesso “é o uso casual de curto prazo de uma coisa. Em vez de comprar coisas novas, uma pessoa pode optar por usar

¹²⁴ No original: “transactions that can be market mediated but where no transfer of ownership takes place”.

¹²⁵ Não se encontrou referência direta feita pela autora a Zygmunt Bauman (2000) e a sua teoria sobre a sociedade líquida, mas encontrou-se referência feita à Fleura Bardhi, autora que, como já citado, foi fortemente influenciada pelas ideias do primeiro autor.

um determinado item apenas quando necessário”¹²⁶. A autora (2020), portanto, exclui as práticas de uso por longo prazo, ainda que seja uso não proprietário da categoria da economia do acesso.

Este estudo corrobora a definição mais específica, pois, como visto acima, a economia do acesso dialoga com a modernidade líquida, que exige flexibilidade, e é expoente de um padrão de consumo líquido, efêmero. O uso por longo prazo “ainda fornece a mesma estabilidade do valor de uso associado à propriedade e ainda está muito dentro dos limites da propriedade tradicional”¹²⁷(KREICZER-LEVY, 2020, p. 82, tradução nossa). Por isso, pondera-se que o uso por longo prazo, mesmo que não proprietário, deixa de fragmentar o valor de uso e deixa de criar condições para o uso flexível.

A moradia como serviço faz parte da economia do acesso e fragmenta o próprio valor de uso do bem. Ao segregar o uso efetivo e a capacidade ociosa, cria múltiplos usos que podem ser acessados a depender da conveniência e da necessidade dos usuários. Assim, a moradia como serviço, prática da economia do acesso, rebela-se contra a lógica de um uso estável e permite diversos usos flexíveis:

Em vez de um uso estável de longo prazo, o uso torna-se fragmentado em vários usos de diferentes itens. [...] sem se comprometer com um bem específico e sem se apegar a ele. Essa escolha efetivamente fragmenta a estabilidade de uso e dá origem a flexibilidade no valor de uso (KREICZER-LEVY, 2020, p. 78, tradução nossa)¹²⁸.

A ideia de que a moradia como serviço promove mais flexibilidade no uso de bens do que a aquisição da propriedade pode parecer incoerente. Afinal, a propriedade confere alguma flexibilidade de uso aos proprietários que podem usar do bem quando bem entenderem e gerir-lo da forma que lhes parecer melhor. Todavia, a moradia como serviço, prática da economia do acesso, promove outro tipo de flexibilidade, pois proporciona variedade, escolha e mobilidade:

O acesso, em sua essência, promove a flexibilidade. Esta afirmação pode parecer surpreendente quando você pensa sobre isso. Afinal, a propriedade abre um leque de opções. Os proprietários podem usar a propriedade sempre que quiserem. Claramente, a propriedade oferece oportunidades flexíveis para o gerenciamento de propriedades. O acesso, por outro lado, oferece um modo

¹²⁶ No original: “is a short-term casual use of a thing. Instead of buying new things, a person can choose to use a particular item only when needed”.

¹²⁷ No original: “still provides the same stability of use value associated with ownership, and is still very much within the boundaries of the traditional property”.

¹²⁸ No original: “Instead of a long-term stable use, use becomes fragmented into numerous use of different items. [...] without committing to a specific asset, and without being attached to it. This choice effectively fragments stability of use and gives rise to flexibility in use value”.

muito diferente de flexibilidade, associado à variedade, escolha e mobilidade. Os usuários casuais não estão comprometidos com uma única forma de propriedade e podem experimentar as preferências. Eles podem experimentar novos produtos que não teriam usado de outra forma. Essa flexibilidade está associada à fragmentação do valor de uso. [...] esta possibilidade tem implicações normativas para a personalidade, liberdade e interação comunitária. O acesso também facilita a mobilidade. Uma vez que um usuário não está apegado a coisas físicas, ele ou ela pode se mudar mais facilmente para uma cidade diferente ou até mesmo para um novo país (KREICZER-LEVY, 2020, p. 79).¹²⁹

Uma forma de compreender essa flexibilidade é através da análise dos elementos tradicionalmente usados como justificativas para o instituto da propriedade imobiliária, a saber, a liberdade do indivíduo, a formação da personalidade do indivíduo, a criação de comunidades e o uso eficiente de bens. A moradia como serviço contribui para esses elementos, porém só o faz de uma forma diferente. Em vez de libertar o indivíduo da interferência de terceiros, ela liberta o indivíduo do aprisionamento a um local específico.; em vez de forjar uma personalidade, permite ao indivíduo experimentar e desenvolver suas próprias preferências e personalidade. Bens físicos tendem a vincular um indivíduo a uma comunidade específica e eventualmente homogênea, enquanto a moradia como serviço promove um senso diferente de comunidade, mais aberta e flexível, estruturada em plataforma com múltiplas conexões e interações com, além de familiares, vizinhos e pessoas iguais entre si, pessoas estranhas e diferentes. A propriedade confere flexibilidade ao proprietário para utilizar a capacidade total do bem, no tempo e no espaço, como melhor interessar. Entretanto, nos casos em que a capacidade total não é aproveitada, cria-se capacidade ociosa, explorada, então, pela moradia como serviço, que segrega o bem no espaço e no tempo para criar usos múltiplos que podem ser acessados, de forma flexível, por pluralidade de indivíduos na exata proporção da sua necessidade ou conveniência.

A moradia como serviço fragmenta o valor de uso de modo análogo à fragmentação do valor de troca pela alienação ou pela constituição de garantia. O uso de curto prazo deixa de ser

¹²⁹ No original: “Access, in its core, promotes flexibility. This assertion may seem surprising when you think about it. After all, ownership opens up a range of options. Owners can use property whenever they choose. Clearly, ownership provides flexible opportunities for managing property. Access, on the other hand, offers a very different mode of flexibility, associated with variety, choice, and mobility. Casual users are not committed to a single form of property and can experiment with preferences. They can try new products that they would not have used otherwise. This flexibility is associated with fragmentation of use value. [...] this possibility has normative implications for personhood, freedom and communal interaction. Access also facilitates mobility. Once a user is not entangled with physical things, he or she can more easily relocate to a different city or even a new country” (KREICZER-LEVY, 2020, p. 79).

uma exceção eventual e passa a ser importante alternativa, em que os usuários têm a possibilidade de usar bens casualmente sem obrigarem-se a um vínculo por longo prazo. O uso casual, de curto prazo, fragmentado sem vínculo de longo prazo introduz uma nova forma de flexibilidade à teoria da propriedade, desafiando a estabilidade do valor de uso. Ele, por meio da moradia como serviço, não é mais exclusivo, individual, estável e duradouro resguardado ao proprietário; torna-se social, eficiente, casual, flexível e de curtíssimo prazo.

A moradia como serviço explora a capacidade ociosa de bens no espaço e no tempo para criar usos múltiplos que podem ser acessados por pluralidade de indivíduos na exata proporção da sua necessidade ou conveniência. Serve aos indivíduos (i) que buscam variedade, escolha e mobilidade, (ii) que estão interessados no uso, na funcionalidade, não no bem especificamente, (iii) que são desejosos de flexibilidade em como e quando acessar os bens que são indivíduos desinteressados dos ônus da propriedade, pois não querem se preocupar com encargos de manutenção e conservação, por exemplo:

[...] Na economia de acesso (Eckhardt e Bardhi 2015), os consumidores estão interessados no uso, não no produto (Matzler, Veider e Kathan 2015). A propriedade é um fardo, os consumidores querem poder revender com facilidade, os consumidores querem flexibilidade e variedade em como e quando acessar e querem que outra pessoa lide com a manutenção e conservação (Matzler et al. 2015) (BARDHI; ECKHARDT, 2016, p. 217).¹³⁰

A moradia como serviço, portanto, objetiva oferecer a funcionalidade do bem imóvel, o uso pelo custo do efetivo uso, do valor do uso e, assim o faz através da exploração eficiente da capacidade ociosa dos bens. Ela é real e reúne usuários que claramente discordam das teorias que justificam a propriedade. Para eles, como os *Millennials* e os *Digital nomads*, a propriedade não é o caminho obrigatório para o bem-estar, para a efetivação dos seus direitos, para a moradia, por exemplo, mas apresenta práticas que não se valem do valor de troca, que independem da faculdade de alienar para acontecerem; ela destaca e mercantiliza apenas o valor de uso da propriedade imobiliária e negocia o custo apenas do direito de usar.

A moradia como serviço, na economia do acesso, promove transações focadas nos usos de curto prazo e nas experiências nas quais não ocorre a transferência de propriedade e nas quais o consumidor está disposto a pagar um preço calculado sobre o “tempo de consumo” de

¹³⁰ No original: [...] In the access economy (Eckhardt and Bardhi 2015), consumers are interested in the use, not the product (Matzler, Veider, and Kathan 2015). Ownership is a burden, consumers want to be able to resell easily, consumers want flexibility and variety in how and when they access, and they want someone else to deal with maintenance and upkeep (Matzler et al. 2015) (BARDHI; ECKHARDT, 2016, p. 217).

um bem, não sobre a propriedade desse bem. Assim, onde existiam vendedores e compradores, a moradia como serviço sugere a crescente substituição por fornecedores e usuários. A comercialização da propriedade, do valor de troca do bem transforma-se na comercialização do valor de uso, especificamente, do tempo de uso. O termo operacional da moradia como serviço passa a ser o valor da funcionalidade comercializada. Desse modo, consumidores passam a ter a chance de usar bens cuja propriedade eles não teriam capacidade econômico-financeira para adquirir ou dos quais simplesmente escolheram não se tornar proprietários.

No modelo da economia comercial tradicional, o consumidor adquire a propriedade do bem para poder usá-lo quando necessário ou conveniente. Entretanto, dessa forma, cria-se capacidade ociosa do bem no tempo em que seu uso não é necessário ou não é conveniente ao proprietário. A moradia como serviço, por conseguinte, comercializa essa capacidade ociosa pelo tempo de uso, sem implicar transferência de propriedade, permitindo aos consumidores pagar pelo uso apenas quando necessário ou conveniente, enquanto no modelo tradicional os consumidores pagariam pela propriedade para poderem usar quando necessário ou conveniente. Dessa forma, a moradia como serviço acaba por promover o uso mais eficiente dos bens e serviços ao reunir iniciativas que exploram a capacidade ociosa de bens e serviços subutilizados.

A moradia como serviço segrega o valor de uso e o valor de troca do bem e oferece um modo de consumo alternativo: o uso contra o pagamento de preço calculado com base no respectivo valor de uso, em oposição ao uso contra a aquisição da propriedade, normalmente calculada também pelo seu valor de troca. Se, na economia comercial tradicional centrada na propriedade, “o valor de uso [...] é secundarizado em função do valor de troca” (FERREIRA, 2007, p. 4), na moradia como serviço é permitido romper com essa secundarização, pois ela destaca o valor de uso de um bem do seu valor de troca e oferece transações precificadas a partir do primeiro.

Como já visto, a economia do acesso opõe-se, ao menos conceitualmente, à economia comercial tradicional, sendo esta fundada na aquisição individual da propriedade de bens. A economia do acesso promove o uso em relações casuais e normalmente curtas, e tem por valores a flexibilidade, a experiência e a mobilidade. Desse modo, ela propõe uma releitura que desfoca do valor de troca da propriedade individual – referencial para a criação da alienação fiduciária, a securitização, o direito de garantia e a criação normativa de novos direitos reais – e lança olhares mais atentos ao valor de uso da propriedade, o valor que um usuário pode dela extrair para satisfazer sua necessidade sem a obrigação de primeiro tornar-se proprietário. Para Harvey

(2016, p. 27), uma das contradições mais fundamentais do sistema capitalista fundado na propriedade privada é aquela entre valor de uso e valor de troca: “Como costumam estar em conflito uma com a outra, elas constituem uma contradição que, de vez em quando, pode provocar uma crise”.

A moradia como serviço fomenta o uso desagregado dos bens imóveis em alternativa à aquisição individual da propriedade imobiliária. Produto da modernidade líquida e expoente do consumo líquido, destaca-se pela flexibilidade, pelo padrão de consumo efêmero, desmaterializado e focado no uso não proprietário. Ao ser efetiva na exploração da capacidade ociosa de bens, a moradia como serviço pode gerar maior eficiência na utilização do bem imóvel em comparação com aquela gerada pelo modelo proprietário e no uso da capacidade ociosa que a propriedade imobiliária gera no tempo e no espaço. Ela promove o uso intensificado da propriedade imobiliária urbana, no espaço e/ou no tempo, comercializando a sua funcionalidade, seu valor de uso e remunerando-se pelo tempo de consumo, não pelo valor de troca ou pela propriedade como um todo.

A moradia como serviço oferece o uso desagregado do bem imóvel urbano com vistas à sua otimização. Em vez de obrigar o indivíduo a adquirir a propriedade para utilizar o bem imóvel urbano, ela permite o uso sem aquisição individual. Nesse sentido, é uma prática que parece oferecer uma perspectiva diversa do mercado imobiliário tradicional, justamente porque se afasta da compra e da venda da propriedade imobiliária para focar no uso não proprietário. A moradia como serviço promove o uso casual e por curtíssimo prazo da capacidade ociosa de bens, inclusive da propriedade urbana, portanto, é uma prática que diverge até mesmo do uso estável e de longo prazo que o mercado de locações promove primordialmente. Parece, então, ser uma prática que pode oferecer um modo de a propriedade urbana cumprir com sua função social de efetivar o direito à moradia e, por conseguinte, garantir o bem-estar, ao menos para alguns cidadãos. Por isso, entende-se que a moradia como serviço pode ser objeto de políticas públicas de habitação.

Uma lista não exaustiva de práticas que utilizam a lógica da moradia como serviço apresenta certos casos de *timeshare*, de *colivings* e de *P2P accommodation*. Como esse estudo se propõe a analisar a propriedade urbana para fins de habitação, os casos de *timeshare* são excluídos da presente análise, por serem voltados ao uso turístico e vinculados a empreendimentos turísticos e hoteleiros.

O *coliving* é orientado pela lógica de mercado e, normalmente, deixa de exigir tarefas significativas do usuário, que pode ser instigado a colaborar principalmente quando o *coliving*

incentiva a criação de uma comunidade. Porém, essas atividades são mais um entretenimento do que uma tarefa necessária para o resultado da prática, que é a habitação. Com isso, não é incorreto afirmar que o *coliving* também se orienta pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, de pagamento conforme tempo de uso, de temporariedade, de flexibilidade, de experiência e pela ausência do dever de gerir encargos e custos de manutenção pelo usuário. . O *coliving* promove o valor de uso, do tempo de consumo, e fomenta o uso casual, de curto prazo, portanto, flexível.

Outro exemplo da moradia como serviço, a *P2P Accommodation* é praticada por indivíduos (no máximo pequenos empreendedores) que disponibilizam unidades habitacionais de uso residencial a terceiros sob a forma de prestação de serviços por curtíssimos prazos. A proposta é permitir ao usuário a escolha de acessar o exato espaço e de usá-lo pelo exato tempo que lhe for conveniente. Essa prática possibilita o uso anônimo, sem ou com mínima interação com outros usuários. É possível ter acesso à propriedade urbana e não interagir com aqueles que a usaram antes ou vão usá-la depois. A prática de *P2P Accommodation* analisada por este estudo é orientada pela lógica de mercado e, normalmente, deixa de exigir tarefas significativas do usuário. Orienta-se pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, de pagamento conforme tempo de uso, de temporariedade, de flexibilidade, de experiência e pela ausência do dever de gerir encargos e custos de manutenção pelo usuário. A *P2P Accommodation* promove o valor de uso, do tempo de consumo, e fomenta o uso casual, de curto prazo, flexível.

Para melhor compreensão, passa-se à análise desses dois principais exemplos de práticas da moradia como serviço. Primeiro, a prática costumeiramente denominada por *coliving*; segundo, a prática de *P2P accommodation*.

3.1.3.1 Colivings

Os *colivings* são usualmente administrados por sociedades empresárias dedicadas à disponibilização de alojamento exclusivo de tamanho reduzido e estruturas comuns ou compartilhadas mais amplas. Muitas vezes, as unidades já são oferecidas com serviço de limpeza, internet, tv a cabo e contas de concessionárias de serviço público incluídas no valor do serviço. Diferem dos condomínios, essencialmente, porque os usuários não são proprietários das unidades que usam, e dos *flats-residences* ou *apart-hotéis* pelo reduzido espaço privado-

individual e pelo amplo compartilhamento das áreas comuns, bem como pelo ambiente voltado à interação entre os usuários e à simplificação da moradia. Mais do que a conservação e a manutenção do empreendimento, há gestão de relacionamento e serviços integrados, que podem ser escolhidos sob demanda pelos usuários, como lavanderia e *coworkings*. Em todo caso, os serviços devem ser voltados à simplificação da moradia, não para torná-la mais complexa (e, conseqüentemente, mais cara). WeLive¹³¹, The Collective¹³², Common¹³³, Zoku¹³⁴ e Starcity¹³⁵ são exemplos de *colivings* estrangeiros, enquanto a Housi¹³⁶ e a Vila11¹³⁷ são exemplos de sociedades que o praticam no Brasil.

Chevtavaeva (2021, p. 203) sugere que os *colivings* são uma resposta à crise do mercado de trabalho que acabou por influenciar o sentido convencional de moradia, a qual passou a ser também espaço produtivo, não apenas um refúgio após o trabalho. Ela deixou de ser um espaço íntimo e privado para ser o espaço de interações sociais. Em vez de perseguir a estabilidade do uso por longo prazo, a moradia passou a ser flexível.

A proposta do espaço coliving é proporcionar uma comunidade pronta para seus moradores, proporcionando um sentimento de pertencimento no local desconectado. Criar esse senso de comunidade é essencial para o bem-estar dos nômades digitais. Além da comunidade e da flexibilidade, uma das principais características que tornam o coliving atraente é que a cultura do compartilhamento leva à redução do custo de vida e das viagens (CHEVTAEVA 2021, p. 203).¹³⁸

A definição exata do termo *coliving* é, contudo, disputada. Para este estudo, trata-se de uma espécie do gênero *cohousing*¹³⁹.

¹³¹ Disponível em: <https://www.welive.com>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹³² Disponível em: <https://www.thecollective.com>. Acesso em: 22 mar. 2021.

¹³³ Disponível em: <https://www.common.com/why-common/>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹³⁴ Disponível em: <https://livezoku.com>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹³⁵ Disponível em: <https://starcity.com/coliving>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹³⁶ Disponível em: <https://housi.com/quem-somos/>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹³⁷ Disponível em: https://vila11.com.br/?gclid=CjwKCAiAjp6BBhAIEiwAkO9WurezBU7jI3kKYoIvsf98ik8b-CfFy54hqXmNZ0YpQZVHJImcF8lAcxoCALkQAvD_BwE#pq-vila-11. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹³⁸ The proposition of coliving space is in providing a ready-made community to its residents, providing a sense of belonging in the disconnected location. Creating this sense of community is essential for digital nomads' wellbeing. Besides community and flexibility, one of the main features that make coliving attractive is that the culture of sharing leads to a reduction in the cost of living and travelling (CHEVTAEVA, 2021, p. 203).

¹³⁹ Shafique (2018), porém, sugere exatamente o oposto: "O co-living abrange uma gama diversificada de modelos, desde co-habitação mútuas até opções no setor de aluguel privado" e "Co-housing. Um subconjunto específico de convivência que prioriza o residente e a governança da comunidade. Normalmente, os residentes e, às vezes, a comunidade em geral estão ativamente envolvidos no planejamento, desenvolvimento e gestão da

A definição de *cohousing* mais corriqueiramente reproduzida por autores¹⁴⁰ que abordam o tema é aquela apresentada por Vestbro (2012, p. 1): “*housing with common spaces and shared facilities*” ou, em livre tradução, habitação com espaços comuns e infraestruturas compartilhadas. *Cohousing* refere-se, então, aos arranjos habitacionais que possuem espaços de uso compartilhado, como aqueles destinados às refeições, as cozinhas, as lavanderias, as bibliotecas, as salas recreativas, as hortas e etc., e também espaços de uso individual e privado de cada residente, como quartos, apartamentos ou casas. O termo seria, portanto, um termo guarda-chuva para se referir, de forma ampla, a qualquer arranjo habitacional em que haja elevado grau de interação entre os residentes, seja apenas para colaboração mútua, seja para a criação de uma verdadeira comunidade¹⁴¹.

Para Hafström (2020, p. 8), *coliving* é o arranjo habitacional específico em que os usuários procuram intencionalmente compartilhar o espaço com outros usuários. Steding (2019, p. 6) explica que os usuários podem procurar um *coliving* em busca de pertencimento a uma comunidade flexível, na medida em que as pessoas vão e vêm quando querem, inclusive antes do prazo ajustado se, por exemplo, não gostarem dos demais usuários e ambiente do *coliving*¹⁴². Nesse diapasão, destaca-se a principal diferença dele para outros esquemas de *cohousing*. O *coliving* não é administrado pela coletividade de usuários, mas por uma administração privada e distinta deles, cujo foco é entregar serviços de moradia que permitam um estilo de vida flexível e criativo, bem como que promovam interações verdadeiras entre os usuários.

Para este estudo, então, *coliving* é um tipo específico de arranjo habitacional dentro da lógica de uso partilhado de espaços comuns, que preserva algum espaço privado aos usuários e fornece moradia em prol de um estilo de vida flexível. Podem ser criadas comunidades, mas

comunidade de coabitação” (tradução nossa).

No original: “Co-living encompasses a diverse range of models, from co-housing mutuals to options in the private rental sector” e “Co-housing. A specific subset of co-living that prioritises resident and community governance. Typically, residents and sometimes the wider community are actively involved in the planning, development and management of the co-housing community”.

¹⁴⁰ Babos *et al.* (2020, p. 334), contudo, sugerem que o termo amplo deveria ser denominado por co-housing, com hífen, enquanto o termo cohousing deveria significar um dos arranjos habitacionais específicos inseridos no conjunto do primeiro termo. Os mesmos autores aduzem ainda que o “co” em co-housing pode significar tanto colaborativo, como cooperativo, coletivo ou comunitário.

¹⁴¹ Por um lado, o termo *Cohousing* deve ser utilizado para referir a arranjos habitacionais distintos das Comunas. Isso porque, os arranjos habitacionais tidos por *Cohousing* preservam aos residentes um espaço individual e privado, enquanto as Comunas não (VESTBRO 2012, p. 1).

¹⁴² Em outros arranjos habitacionais do conjunto cohousing, as comunidades podem ser mais densas, pois o vínculo entre os usuários pode surgir desde o planejamento para aquisição do terreno e construção daquele conjunto de habitações.

fluidas, líquidas. Para Steding (2019, p. 6), o modo mais comum de um *coliving* alcançar esses objetivos é:

[...] organizar uma série de quartos privados menores juntamente com alguns espaços compartilhados maiores dentro de um único edifício. Esses espaços costumam ser mobiliados e dotados de serviços mais simples, como arrumação. O mobiliário dos espaços privados é muitas vezes feito com parcimônia apenas com os itens mais vitais que você precisa em sua vida diária, enquanto os espaços compartilhados são decorados e equipados de forma mais luxuosa (Osborne, 2018). A natureza dos espaços totalmente mobiliados facilita a entrada e saída, mas também pode resultar em aluguéis mais curtos, pois os residentes podem se sentir desconfortáveis quando não podem personalizar o espaço como se fossem seus.¹⁴³

Em continuação, o autor (2019, p. 12-13) acrescenta que os espaços funcionais em um *coliving* podem ser divididos em três tipos a depender do grau de privacidade oferecido ao usuário. O espaço primário seria composto pelas áreas compartilhadas nas quais os usuários podem interagir e socializar, como a cozinha, a área de convivência e a área de refeições. O espaço secundário abrangeria áreas comuns, mas com socialização mitigada, em espaços intermediários e funcionais tais como a lavanderia, as escadas e os corredores. O espaço terciário seria composto pelas áreas privadas disponibilizadas a cada usuário, como os quartos, nos quais eles podem se sentir com maior privacidade, porém seria reduzido em favor da ampliação das áreas comuns e compartilhadas, pois o intuito do *coliving* seria fomentar as interações entre usuários, inclusive as espontâneas.

Em todo caso, Steding (2019, p. 13, tradução nossa) ressalta que “a partir do ‘princípio da economia compartilhada’, as noções tradicionais de espaços privados e compartilhados estão desaparecendo à medida que o espaço começa a se tornar um serviço que você pode consumir”¹⁴⁴. Logo, a distinção entre espaços privados (e íntimos) e espaços compartilhados passa a ter reduzida importância nesse diferente contexto histórico já que o espaço passa a ser um serviço que pode ser consumido. Em outras palavras, todos os elementos que ele pode oferecer a um usuário passam a estar disponíveis, de modo flexível, sob a forma de prestação de serviços.

¹⁴³ No original: “[...] to arrange a number of smaller private rooms together with some larger shared amenities within a single building. These spaces are often furnished and provided with simpler services, such as housekeeping. The furnishing of the private spaces is often sparingly with only the most vital items you need in your daily life, while the shared spaces are decorated and equipped in a more lavish way (Osborne, 2018). The nature of fully furnished spaces lends to an ease of moving in and out but could also result in shorter leases as the residents might feel uncomfortable when they can’t personalize the space as their own.”

¹⁴⁴ No original: “as of ‘the principle of sharing economy’, traditional notions of private and shared spaces are fading as space is starting to become a service you can consume”.

No que concerne aos serviços, Steding (2019, p. 25)¹⁴⁵ sugere existir um limite à percepção de valor para os usuários em se agregarem múltiplos serviços à moradia, o qual está ligado à satisfação de necessidades dos usuários: “Para a maioria das pessoas, sua casa é bastante simples. Não há tantos serviços extras que possam ser realizados para que você se sinta satisfeito”¹⁴⁶ (STEDING 2019, p. 25, tradução nossa). Um *coliving* deve partir dos serviços básicos, que o autor sugere serem vistos pelos usuários entrevistados por ele quase como “direitos humanos”. Tais serviços seriam, por exemplo, “boa conexão de internet, espaços limpos e possibilidade de comer na hora da fome”¹⁴⁷ (STEDING, 2019, p. 25, tradução nossa). “Menos é mais quando se trata de coliving. Os moradores só querem o mais necessário”¹⁴⁸ (STEDING, 2019, p. 35, tradução nossa).

Como última característica relevante, percebe-se que alguns administradores de *coliving* usualmente fomentam a ideia da “moradia por assinatura”. Frise-se bem, o *coliving* é uma prática, não é simplesmente um edifício composto de unidades habitacionais, e uma sociedade empresária desenvolve a prática dele em variados edifícios podendo oferecer uma “assinatura” ou “recorrência” aos seus usuários, que se vinculam à prática, não ao edifício ou a uma unidade habitacional específica. Com isso, eles poderão gozar de uma “portabilidade”, isto é, será possível trocar de unidade, de edifício, de cidade e até mesmo de país entre as opções apresentadas pela sociedade empresária, sem que seja exigida nova contratação, visto que a portabilidade faz parte de um relacionamento entre usuário e fornecedor do *coliving*, da prestação do serviço¹⁴⁹. A ideia da moradia por assinatura procura estabelecer um vínculo com

¹⁴⁵ From the literature review, it became evident that the dimension of service is of relevance in terms of coliving. Even though coliving is a form of housing and services are a valuable action performed to satisfy a need. These two are highly connected as the sharing economy is pushing the housing market towards a service-based model. Furthermore, by applying services to coliving, the value of sharing your accommodation with others increases within a finite limit (STEDING, 2019, p. 25). “A partir da revisão da literatura, ficou evidente que a dimensão do serviço é relevante em termos de coliving, ainda que coliving seja uma forma de moradia e os serviços sejam uma ação valiosa realizada para satisfazer uma necessidade. Esses dois estão altamente conectados, pois a economia compartilhada está empurrando o mercado imobiliário para um modelo baseado em serviços. Além disso, ao aplicar serviços ao coliving, o valor de compartilhar sua acomodação com outras pessoas aumenta dentro de um limite finito” (tradução nossa).

¹⁴⁶ No original: “For most people, their home is quite simple. There are not that many extra services that can be performed in order for you to feel satisfied”.

¹⁴⁷ No original: “good internet connection, clean spaces and having the possibility to eat when you are hungry”.

¹⁴⁸ No original: “Less is more when it comes to coliving. The residents just want the most necessary”

¹⁴⁹ Nesse particular, o coliving lembra os casos de *Timeshare*. Com efeito, diante da demanda dos consumidores por mais flexibilidade, as sociedades empresárias que desenvolvem a prática de *Timeshare* introduziram um modelo de subscrição de serviços por assinatura para além do modelo de títulos de propriedade. Esse programa

os usuários, que pagarão um valor mensal para ter acesso a uma diversidade de unidades habitacionais. Assim, eles não criam vínculos com o imóvel em si, mas com o serviço. Essa portabilidade reforça os preceitos de flexibilidade e casualidade, o vínculo com a prática, não com o bem imóvel, assim como a ideia de uma comunidade líquida¹⁵⁰.

Propõe-se adotar como referência para este estudo o seguinte conceito de *coliving*: uma prática na qual particulares não usuários exploram arranjo habitacional urbano composto de menores espaços privados e maiores áreas comuns (primordialmente, cozinha, sala de convivência, lavanderia) para oferecer serviços de moradia simplificada, conveniente e flexível a usuários que buscam interação social, independência e segurança para sentirem-se em casa.

No tocante às políticas públicas de habitação, Hafström (2020, p. 55-56) destaca que os *colivings* reforçam os preceitos de compartilhamento, flexibilidade e mobilidade representantes da mudança para uma mentalidade de uso, não proprietária. Entretanto, a mesma autora aponta que o planejador urbano deve ficar atento à armadilha das comunidades homogêneas. Enquanto comunidades heterogêneas permitem diversidade cultural e profissional que podem coabitar e se espalhar pela localidade ao seu redor, comunidades homogêneas podem causar gentrificação do espaço. Ademais, o *coliving* pode ser útil na transformação de propriedades imobiliárias urbanas ociosas (como hotéis desativados e centros comerciais vazios) em moradias, por meio de *retrofits*, por exemplo. Essa transformação pode semear oportunidades econômicas locais que reduzam a necessidade de dispêndio de recursos com a construção de novos empreendimentos. Hafström (2020, p. 45) lembra, porém, que o *coliving* pode ser um grande problema se os empreendedores focarem no retorno econômico-financeiro de curto prazo: “Eles querem resolver a crise imobiliária e obter um retorno rápido dos investimentos e construir em

de relacionamento entre consumidor e explorador do empreendimento (*point-based system* ou *right-to-use timeshare product*) pode ser definido como “a vacation ownership product, whereas a buyer’s ownership is considered non-equity and the title remains with the developer of the resort or property” (DRAKE, 2015, p. 7). Nesse sistema, “the owner does not actually purchase a specific or floating week, but rather a number of points that are used to schedule time at [...] any of the properties in the portfolio of the company or [...] designated network” (DRAKE, 2015, p. 13-14). “um produto de propriedade de férias, enquanto a propriedade de um comprador é considerada não patrimonial e o título permanece com o desenvolvedor do resort ou propriedade”. Nesse sistema, “o proprietário não compra de fato uma semana específica ou flutuante, mas sim uma série de pontos que são usados para agendar o horário em [...] qualquer uma das propriedades do portfólio da empresa ou [...] rede designada” (tradução nossa).

¹⁵⁰ Para Steding (2019, p. 34-35), o senso de comunidade pode ser mais bem desenvolvido por um grupo restrito de indivíduos. Por isso, ele limita o conceito de *coliving* a 8 a 12 pessoas. Entretanto, sua pesquisa é restrita a Estocolmo, na Suécia. Logo, este estudo exclui essa característica do conceito de *coliving* (mesmo que Estocolmo seja a capital de um país que, como outros países nórdicos, é berço do desenvolvimento dos arranjos habitacionais de *cohousing*). Não obstante, vale destacar que Hafström (2020, p. 44) sugere o risco de um *coliving* muito grande promover o anonimato – o que esse estudo não considera um problema *per se* – e a consequente perda de interação social (como pode ocorrer em *flats* e condomínios residenciais).

grande escala, mas não conseguem entregar o que as pessoas realmente procuram, que é comunidade" (tradução nossa)¹⁵¹. Assim, a autora aduz que a autoridade de planejamento urbano pode incentivar a recuperação do imobiliário urbano já existente em locais de alta taxa de vacância ou alocação ineficiente de moradias (HAFSTRÖM, 2020, p. 57).

O *coliving*, tal como apresentado nesse estudo, situa-se na categoria de *commercial companies*, pois, repita-se, são sociedades empresárias que facultam a usuários o acesso a bens de propriedade dessas sociedades em vez de obrigá-los a adquirir a propriedade urbana. A proposta comercial de um *coliving* é permitir ao usuário, de forma mais fácil e acessível em diversas localidades, a escolha de acessar o bem e usá-lo pelo exato tempo que lhe for conveniente. Essa prática possibilita tanto o uso anônimo (sem ou com mínima interação com outros usuários), como o uso prossocial. O usuário pode ter acesso à propriedade urbana e não interagir com os usuários que usaram a propriedade urbana antes ou vão usá-la depois. Nesse sentido, o *coliving* pode criar uma comunidade de estranhos, principalmente em função da temporariedade e da casualidade no uso, mas também pode incentivar o acesso comunitariamente, criando uma motivação prossocial e um maior senso de responsabilidade entre os usuários. O *coliving* é orientado pela lógica de mercado e, normalmente, deixa de exigir tarefas significativas do usuário, que pode ser instigado a colaborar, principalmente quando o *coliving* incentiva a criação de uma comunidade. Porém, essas atividades são mais um entretenimento do que uma tarefa necessária para o resultado da prática, que é a habitação.

Do exposto, é correto afirmar que o *coliving* se orienta pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, de pagamento conforme tempo de uso, de temporariedade, de flexibilidade, de experiência e da ausência do dever de gerir encargos e custos de manutenção pelo usuário. Ele é adequado aos diferentes contextos social, histórico e econômico porque foge à recorrência de práticas pautadas pelo valor de troca e no uso estável. Além disso, promove o valor de uso, do tempo de consumo, e fomenta o uso casual, de curto prazo, portanto, flexível. O *coliving* propõe um uso mais eficiente do imóvel urbano através da exploração da capacidade ociosa que este gera no tempo e no espaço, prática na qual particulares não usuários exploram arranjo habitacional urbano composto de menores espaços privados e maiores áreas comuns (primordialmente, cozinha, sala de convivência, lavanderia) para oferecer serviços de

¹⁵¹ No original: "They want to solve the housing crisis and get a quick return on investments and build on a large scale, but fail to deliver what people are actually looking for, and it's community"

moradia simplificada, conveniente e flexível e que não retira dos usuários a mobilidade; pelo contrário, permite portabilidade e remanejamento conforme a conveniência e a necessidade de seus usuários. É uma prática dinâmica que permite pulsar vivo o espaço geográfico no qual se reproduz.

3.1.3.2 P2P accommodation

Para Huber (2017, p. 9), uma mudança é conceituada a partir de dois processos distintos, sendo um de reconfiguração das práticas existentes ou a criação de um novo arranjo para seus elementos, que seria o nascimento de uma inovação, e outro o recrutamento de um número crescente de indivíduos para essa prática em detrimento de outras concorrentes, o que seria um processo de normalização dessa nova prática. Aplicando sua teoria a *P2P accommodation*, Huber (2017) conclui que esse é o processo que ocorreu favoravelmente a partir da inovação da antiga prática de *Bed&Breakfast* anglo-saxã. Pato (2020, p. 17) corrobora a perspectiva histórica de que a atividade de “partilhar e negociar recursos habitacionais” existe há muito tempo “em pousadas e pensões, quartos para arrendar e arranjos informais”. Para ele (2020, p. 17), o catalisador dessa prática no contexto contemporâneo é “a escassez de recursos – tanto a habitação acessível quanto os recursos monetários para manter a própria casa”.

A prática de *P2P accommodation* consiste em disponibilizar a um usuário, também denominado de hóspede, tempo de uso de espaço dentro de uma unidade residencial para fins de alojamento temporário. A unidade habitacional, a propriedade urbana veiculada nessa prática é, por assim dizer, destinada ao uso residencial porque destinada à habitação. Não se trata de propriedade urbana previamente destinada ao uso comercial. A prática de *P2P accommodation* presta serviço de habitação em propriedade urbana afetada ao uso residencial. O ambiente residencial é um dos elementos característicos dessa prática. “É a noção de “casa” que diferencia o alojamento local das outras formas de acomodação, como é o caso dos hotéis onde o ambiente familiar não é o seu princípio” (PATO, 2020, p. 18). Essa unidade residencial tem característica de ambiente reservado e privado, distinguindo-se do espaço público, aberto a funcionários e visitantes. O anfitrião não precisa residir na unidade habitacional, contudo, os hóspedes sentem-se em ambiente familiar através de, por exemplo, avisos de como funciona ou

deve estar determinado equipamento ou o estado em que a unidade habitacional deve ser deixada após o uso. Há presença do anfitrião mesmo que ele não compareça fisicamente.

Essa prática oferece o uso da propriedade urbana, da unidade de habitação residencial, sem impor a aquisição, sem privilegiar o uso de longo prazo e sem transferir encargos de manutenção ao usuário. Nos termos de Schreiber (2019, p. 40), a *P2P accommodation* reflete “uma lógica de consumo ‘não mais baseada na propriedade ou na aquisição, mas no uso e gozo, na satisfação de uma necessidade temporária’”. Essa unidade habitacional é disponibilizada como um serviço voltado àqueles usuários que não buscam um quarto de hotel ou uma infraestrutura hoteleira agregada. O hóspede pode ocupar um imóvel em um dia e outro no dia seguinte. Seja por razões econômicas, seja pela vontade de desfrutar de experiência de um alojamento típico local, o usuário, simplesmente opta por uma modalidade distinta da atividade hoteleira. Pato (2020, p. 17) indica que usuários optam pela *P2P accommodation*, por exemplo, “porque pretendem manter uma rotina próxima da habitual (por exemplo, confeccionando as suas próprias refeições)”.

A *P2P Accommodation* caracteriza-se também pela vinculação do usuário, hóspede, à prática, à habitação que lhe é disponibilizada como serviço. Há baixo ou nenhum grau de vinculação ao bem imóvel que o anfitrião utilizará para prestar o serviço de habitação. Com efeito, a dinâmica da escolha do bem imóvel é particularmente distinta daquela que ocorre na compra e venda de unidades imobiliárias, mesmo em *stands* de lançamento de empreendimentos imobiliários em construção. Nesses casos, o adquirente escolhe a exata unidade habitacional, por exemplo, a unidade 301 do edifício Serena, situado na rua Conde Afonso Celso, Jardim Botânico, matrícula 55431 junto ao 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. E assim o faz após ver plantas, maquetes e, eventualmente, simulações em tamanho real de um dos cômodos. É especificada a metragem de cada parte do imóvel, a posição dele em relação ao sol, ao barulho externo (da rua, do campinho, da piscina, da churrasqueira), se de fundos ou de frente, a disposição interna do imóvel e, em alguns casos, até mesmo a decoração e as utilidades que o adquirente encontrará uma vez pronta a unidade. No mercado de locações imobiliárias, a dinâmica não é muito diferente, pois o locatário visita e escolhe a específica unidade habitacional de um condomínio edilício, por exemplo. Na prática da *P2P Accommodation*, por mais que existam fotos e, em alguns casos, vídeos dos bens imóveis que serão usados pelos hóspedes, não há especificação de metragem total ou dos cômodos, informação sobre o número da unidade em um edifício ou seus confrontantes. Normalmente, os usuários não se preocupam com isso. Em plataformas, nem mesmo o endereço exato do bem

imóvel é explicitamente informado ao usuário que, frequentemente, descobrirá seu endereço exato após a reserva e o pagamento.

A ocupação e a desocupação não exigem atos formais de vistorias, de entrega de chaves que, em muitos casos, é feita por dispositivos eletrônicos, sem que haja contato entre hóspede e anfitrião). É possível encontrar a exigência de garantia, como depósito caução ou prêmio de seguro, para danos que o hóspede-usuário possa causar e que apenas serão verificados após sua saída. O espaço disponibilizado pode ser um quarto ocioso em um apartamento no qual o anfitrião poderá utilizar as dependências comuns, como a cozinha. Nesse caso, o uso do imóvel será intensificado e simultâneo. Pode ser também uma casa ociosa por certo período em que o proprietário está em deslocamento de férias ou trabalho. Nessa circunstância, a prática promove o uso intensificado e sucessivo do imóvel. No mesmo sentido, pode ser um apartamento totalmente afetado à prática da moradia como serviço, e que o proprietário não utiliza como sua residência, servindo, por curtíssimo prazo, como alojamento a usuários distintos e variados.

No exercício dessa prática, são indivíduos ou microempreendedores que disponibilizam unidades habitacionais de uso residencial a terceiros sob a forma de prestação de serviços por curtíssimos prazos. Como já exposto, para enquadrar-se na categoria de *P2P markets*, as transações devem ocorrer entre dois indivíduos (ocasionalmente, pequenas empresas também) para o uso de um serviço como meio de otimizar o uso de bens subutilizados, com capacidade ociosa. As inovações tecnológicas facilitam a comunicação entre pares e criam condições para transações mais convenientes e confiáveis, inclusive entre estranhos, mas elas, repita-se, não são essenciais. O Airbnb, por exemplo, serve como plataforma de aproximação entre proprietários-anfitriões e usuários-hóspedes. Porém, o oferecimento do uso da propriedade urbana fora do ambiente da plataforma on-line não descaracteriza a *P2P accommodation*. A análise é realizada a partir de quem é titular ou controlador do direito de uso do bem e, conseqüentemente, provedor do serviço objeto da transação.

Quanto à duração da prática, tem-se que os curtíssimos prazos constituem um elemento característico, talvez inovador, porém não essencial. A curta duração já é conhecida em unidades de uso comercial, como as unidades hoteleiras. Nas unidades de uso residencial, no Brasil, existe a locação por temporada, regulada pelo art. 48 da Lei de Locação, que prevê prazo máximo, mas não um prazo mínimo. Ocorre que, enquanto a Lei de Locação trata a locação por temporada como uma idiossincracia afeita a situações extraordinárias, a *P2P Accommodation* torna a ocupação de unidade residencial por curtíssimo prazo, como menos de 24 horas, prática recorrente e usual. A bem da verdade, o curto ou curtíssimo prazo chama mais atenção porque

o arcabouço legal relativo ao uso da propriedade urbana residencial foi pensado para o uso de longa duração. Como explica Pato (2020, p. 18), “o arrendamento de curta duração apresenta uma tipicidade socioeconómica que suscita particulares questões interpretativas na aplicação de normas que foram pensadas para contratos de longa duração”. A característica essencial, contudo, é a temporariedade. O uso da propriedade urbana pelo usuário é temporário, casual. Não há ânimo de constituir domicílio ou residência definitiva.

A *P2P Accommodation* pode se constituir à base de uma remuneração paga pelo usuário-hóspede ao proprietário-anfitrião. A lógica de mercado é própria da categoria economia do acesso, dentro da economia do compartilhamento, na qual a *P2P Accommodation* se desenvolve. Isso não significa que o pagamento da remuneração seja elemento essencial da prática como um todo; ele será apenas elemento essencial para as práticas de *P2P Accommodation* objeto deste estudo, que foca na prática com dimensão da lógica de mercado. Este estudo analisa a propriedade urbana sob o aspecto da mercadoria-habituação, portanto, inserida no contexto de mercado. Por esse motivo, as modalidades sem finalidade lucrativa não serão analisadas, apesar de serem igualmente interessantes e deverem ser objeto de futuras pesquisas sociais.

Com efeito, a *P2P Accommodation* pode se constituir de forma não onerosa, como acontecia com o *Couchsurfing*. Entretanto, considera-se que tal forma é de interesse do campo da pesquisa sociológica e, juridicamente, possivelmente resultarão em contrato de comodato de bem imóvel, como previsto no artigo 579 do Código Civil. A remuneração, por outro lado, revela uma lógica de serviço, cria a dúvida sobre tratar-se de locação, de hospedagem ou de um regime atípico. Implica discutir se o uso se torna comercial ou mantém-se residencial, o que será analisado adiante.

A *P2P Accommodation*, tal como apresentada neste estudo, situa-se na categoria de *P2P markets*, pois, repita-se, indivíduos (no máximo pequenos empreendedores) disponibilizam unidades habitacionais de uso residencial a terceiros sob a forma de prestação de serviços por curtíssimos prazos. A proposta é permitir ao usuário a escolha de acessar o exato espaço e de usá-lo pelo exato tempo que lhe for conveniente. Essa prática possibilita o uso anônimo, sem ou com mínima interação com outros usuários. É possível ter acesso à propriedade urbana e não interagir com aqueles que a usaram antes ou vão usá-la depois. A prática de *P2P Accommodation* analisada por este estudo é orientada pela lógica de mercado e, normalmente, deixa de exigir tarefas significativas do usuário. Orienta-se pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, de pagamento conforme tempo de uso, de temporariedade, de

flexibilidade, de experiência e pela ausência do dever de gerir encargos e custos de manutenção pelo usuário. A *P2P Accommodation* é adequada aos diferentes contextos social, histórico e econômico porque foge à recorrência de práticas pautadas pelo valor de troca e no uso estável. Ela promove o valor de uso, do tempo de consumo, e fomenta o uso casual, de curto prazo, portanto, flexível. Proporciona a exploração da capacidade ociosa que o imóvel urbano gera no tempo e no espaço. É uma prática que não retira de seus usuários a mobilidade, pelo contrário, permite fungibilidade e remanejamento conforme a conveniência e a necessidade de seus usuários. Uma prática dinâmica que permite o abrigo com a livre circulação de pessoas pelo espaço geográfico no qual se reproduz.

3.1.4 Um tratamento adequado ao problema: uso flexível gera exploração eficiente da capacidade ociosa

Do exposto até aqui, é possível inferir o modo pelo qual a moradia como serviço pode ser utilizada como tratamento do problema público que é descrito por Boulos (2018, p. 17): “há mais casas sem gente do que gente sem casa”. Com efeito, encontrando contextos social, histórico e econômico adequados, a moradia como serviço viabiliza o uso eficiente da propriedade imobiliária urbana ao explorar a capacidade ociosa pela desagregação do uso no espaço e no tempo. Retorne-se às palavras de Tornquist e Maier (2021, p. 89): “a ocupação de imóveis já existentes através de expropriações diretas ou acomodação dos trabalhadores através da ‘utilização racional’ deles”. Pois é exatamente a utilização racional de imóveis urbanos já existentes, o uso eficiente, a exploração da capacidade ociosa que os imóveis urbanos vazios apresentam que a moradia como serviço vai buscar.

Ela fomenta o uso desagregado dos bens imóveis em alternativa à aquisição individual da propriedade imobiliária. Produto da modernidade líquida e expoente do consumo líquido, destaca-se pela flexibilidade. Um padrão de consumo efêmero, desmaterializado e focado no uso não proprietário, que consegue ser eficiente ao explorar a capacidade ociosa de bens. Aos usuários se permite a escolha de acessar o exato espaço e usá-lo pelo exato tempo que lhe for conveniente, sem encargos de manutenção. O uso do imóvel poderá ser intensificado, seja pelo uso simultâneo seja por uso sucessivo dele. Ao explorar a capacidade ociosa de bens, a moradia

como serviço pode gerar maior eficiência na utilização do bem imóvel do que a eficiência gerada pelo modelo proprietário.

Ela promove o uso intensificado da propriedade imobiliária urbana, no espaço e/ou no tempo, comercializando a sua funcionalidade, seu valor de uso e remunerando-se pelo tempo de consumo, não pelo valor de troca ou pela propriedade como um todo. A moradia como serviço pode ser útil, por exemplo, na transformação de propriedades imobiliárias urbanas ociosas (como hotéis desativados e centros comerciais vazios) em moradias, através de *retrofits* ou reabilitação, por exemplo. Essa transformação pode semear oportunidades econômicas locais que reduzam a necessidade de dispêndio de recursos com a construção de novos empreendimentos. Pode-se utilizar a moradia como serviço como incentivo à recuperação do imobiliário urbano já existente em locais de alta taxa de vacância ou alocação ineficiente de moradias. Tudo isso alcançará o uso racional, mais eficiente, da capacidade ociosa, da vacância dos imóveis urbanos.

A moradia como serviço oferece o uso desagregado do bem imóvel urbano com vistas à sua otimização. Em vez de obrigar o indivíduo a adquirir a propriedade para utilizar o bem imóvel urbano, ela permite o uso sem aquisição individual. Nesse sentido, é uma prática que parece oferecer uma perspectiva diversa do mercado imobiliário tradicional, justamente porque afasta-se da compra e venda da propriedade imobiliária para focar no uso não proprietário. Ela promove o uso casual e por curtíssimo prazo da capacidade ociosa de bens, inclusive da propriedade urbana, portanto, é uma prática que diverge até mesmo do uso estável e de longo prazo que o mercado de locações promove primordialmente. Parece ser prática que pode oferecer um modo de a propriedade urbana cumprir com sua função social de efetivar o direito à moradia e, por conseguinte, garantir o bem-estar, ao menos para alguns cidadãos. Por isso, entende-se que a moradia como serviço pode ser objeto de políticas públicas de habitação.

Essa prática também dá concretude à moradia que se busca nesse novo contexto. Til (2022) explica que o direito à moradia não deve ser entendido de forma restritiva, mas sim em sua integralidade. Por isso, destaca a necessidade de o Estado priorizar o investimento em uma política habitacional eficiente que seja efetivamente capaz de possibilitar o pleno acesso à moradia adequada (TIL, 2022, p. 28). Em 2013, o Estado brasileiro publicou estudo no qual já afirmava que “o direito à moradia adequada é mais amplo do que o direito à propriedade” (BRASIL, 2013, p. 18). Isso porque o direito à moradia “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” (BRASIL, 2013, p. 18).

Um dos pilares desse direito à moradia adequada é a segurança da posse. E ela pode tomar várias formas, como por exemplo, “alojamento de aluguel, cooperativa de habitação, arrendamento, ocupação pelo dono, habitação de emergência ou assentamentos informais” (BRASIL, 2013, p.18). Para as Nações Unidas (1991 apud BRASIL, 2013), a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças. A moradia como serviço garante a segurança da posse através dos mecanismos próprios de proteção às relações contratuais e à prestação de serviços, como respeito ao prazo da avença, boa-fé contratual, cumprimento específico etc.

Outros pilares da moradia adequada seriam a economicidade e a localização. De um lado, a moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes. Viu-se acima que um dos subcomponentes do déficit habitacional é justamente o ônus excessivo com pagamento de aluguel. De outro lado, a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou se estiver localizada em áreas poluídas ou perigosas (NAÇÕES UNIDAS, 1991 apud BRASIL, 2013). Ora, na medida em que a moradia como serviço permite o uso flexível e casual, ela entrega flexibilidade e mobilidade aos usuários os quais terão a faculdade de reajustar suas despesas com moradia a depender de eventuais insucessos profissionais ou financeiros. Poderão optar por uma unidade habitacional com características distintas, a um preço menor, sem estarem vinculados a prazos longos ou muitas desencorajadoras. Também poderão trocar de moradia seja porque mudaram de emprego, seja porque os filhos trocaram de escola, seja porque o bairro tornou-se inóspito. Os usuários terão, portanto, flexibilidade para buscar a localização mais adequada. Assim, a flexibilidade de uso e a relação casual com o imóvel que a moradia como serviço promove são indicadores positivos da habitação adequada, não o oposto.

Para que a moradia como serviço se desenvolva como real alternativa ao uso proprietário, ela precisa ser fomentada. É necessário que haja uma cesta de possibilidades, um *pool* de recursos disponível para os usuários escolherem. A flexibilidade de escolha é inerente à moradia como serviço e é chave para o sucesso dela como alternativa à aquisição individual da propriedade. Para tanto, tal prática precisa de regulamentação, seja para evitar excessos dos proprietários contra usuários expostos aos imprevistos cotidianos, seja para evitar que esses mesmos proprietários arquem com ônus excessivos decorrentes de um incorreto enquadramento jurídico. Essa regulamentação será analisada no capítulo seguinte. Antes, porém, cumpre

concluir a análise da moradia como serviço como objeto de política pública de habitação capaz de gerar resultados positivos ao problema do centro da cidade do Rio de Janeiro.

3.2 Projeção de resultados da política pública alternativa

Do exposto acima, conclui-se, ainda de forma parcial, que existe oportunidade para uma política pública de habitação alternativa ao modelo padrão. Essa política pública alternativa é pautada pela lógica da moradia como serviço. A moradia como serviço revela-se adequada aos novos contextos social, histórico e econômico e, portanto, parece capaz de aproveitar a oportunidade de melhoria que se coloca às possíveis soluções do problema. Especificamente, a moradia como serviço propõe o uso flexível e casual da propriedade imobiliária urbana, permite o uso intensificado, simultâneo e sucessivo. Assim, a Moradia como Serviço parece explorar melhor a capacidade ociosa da propriedade imobiliária urbana e, conseqüentemente, promover o seu uso mais eficiente. Por tudo isso, a Moradia como Serviço se coloca como uma solução adequada ao problema da degradação do centro do Rio de Janeiro, que registra alto índice de vacância de imóveis, apesar de igualmente significativo índice de déficit habitacional da cidade.

Em todo caso, será apresentada nesta subseção a experiência de Portugal, mais especificamente da cidade de Lisboa. Através dela, percebe-se que há benefícios e riscos decorrentes da escolha por uma política pública de habitação pautada pela moradia como serviço. Esses riscos, a serem identificados com a análise da experiência portuguesa, somam-se a outros que serão igualmente abordados abaixo através de uma análise racionalista. Da mesma forma, os benefícios igualmente a serem verificados através da análise da experiência portuguesa poderão ser acrescidos de outros esmiuçados a seguir.

Em síntese, o direito social à moradia pode ser garantido, nas cidades, por serviços de habitação, pelo uso da propriedade urbana independente da aquisição individual da propriedade urbana. Pode-se utilizar a moradia como serviço igualmente como forma de recuperação urbana, de zonas degradadas, como é a ideia do Reviver Centro. A moradia como serviço pode servir aos propósitos de atração de cidadãos globais, de conhecimento e de inovação, bem como o desenvolvimento da cidade como *smart city*.

Para tanto, as cidades devem refutar certos entraves à implementação das políticas públicas de habitação que tenham o objeto a moradia como serviço. Se repetirem padrões

urbanos contrários aos princípios de flexibilidade e casualidade, dificultarão sobremaneira o desenvolvimento da moradia como serviço. Por exemplo, podem combater as taxas de vacância e o déficit habitacional utilizando a moradia como serviço. Contudo, se repetirem padrões estáticos de ordenamento do solo urbano, podem obstaculizar o desenvolvimento da moradia como serviço. Devem, portanto, perseguir a lógica da hiper flexibilidade.

De todo modo, as práticas da moradia como serviço também apresentam desafios urbanísticos que importam ao estudo das políticas públicas. Na era das Metápolis, dos cidadãos *part-time*, da busca por atrativos para receber a migração de cidadãos do mundo globalizado, há riscos de gentrificação, sobrecarga da infraestrutura urbana e concentração do poder proprietário. Há, por sorte, ferramentas possíveis para mitigar esses riscos através de uma gestão eficiente de recursos finitos e da rápida reorganização dos serviços públicos.

Esse estudo, portanto, almeja perquirir os dois temas, dos benefícios e dos riscos que a moradia como serviço pode entregar à cidade. Pretende-se, assim, apresentar elementos para a escolha e justificativa da política pública de habitação regida pela lógica da moradia como serviço. Como conclusão, esse estudo demonstrará que os benefícios da adoção dessa política pública para o centro do Rio de Janeiro podem superar os riscos, uma vez que os riscos podem ser mitigados.

3.2.1 Benchmarking: A experiência de Portugal

Benchmarking é o processo de análise e sistematização de práticas referenciais com o objetivo de gerar ideias de melhoria para as suas próprias práticas. A ideia central é verificar casos concretos de aplicação de processo, operação, função, estratégia ou modelo organizacional que foram exitosos em outras situações para que eles sirvam de inspiração aos participantes do processo criativo (SECCHI, 2022, p. 72).

O *benchmarking* aplicado à política pública é uma técnica de pesquisa utilizada para a geração de alternativas com base em experiências de casos de sucesso (benchmarks). O problema identificado raramente é peculiar ao local, ou seja, há grandes possibilidades de que ele acometa outras comunidades políticas. O analista de políticas públicas pode usar o benchmarking para descobrir soluções análogas que outros órgãos públicos, em outras cidades, estados ou países utilizaram para enfrentar o mesmo problema (SECCHI, 2022, p. 72).

O risco do benchmarking é a adaptação forçada ou sem a devida “redução sociológica” de um contexto para o outro (SECCHI, 2022, p. 73). Por um lado, a proximidade cultural histórica entre Brasil e Portugal, inclusive com grande intercâmbio de pessoas e informações, pode ser útil para reduzir o risco de uma adaptação forçada. Por outro, este estudo sugere observar o caso de Portugal como exemplo, não necessariamente com aplicação idêntica e imediata, mas com adaptações. A grande vantagem do *benchmarking* é a capacidade de encontrar soluções inusitadas e de sucesso para problemas que ocorrem ou ocorreram em outros lugares. Nesse sentido, toma-se Portugal, em especial a cidade de Lisboa, como referência de experiência em que práticas que promovem a moradia como serviço foram regulamentadas e, em certos pontos, auxiliaram na recuperação urbana.

Em setembro de 2017, a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP, 2017) publicou o estudo denominado “O impacto económico do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa 2016-2020”. O foco do estudo era retratar a realidade do alojamento local, em 2016, na área metropolitana de Lisboa, Portugal, bem como apresentar cenários quantitativos e qualitativos para o desenvolvimento do alojamento local no período de 2017 a 2020. O referido estudo apontou que, em 2016, o número de unidades imobiliárias afetadas à atividade de alojamento local aumentou em 95%, e a capacidade de alojamento aumentou 75% na área metropolitana de Lisboa (AHRESP, 2017, p. 7). No mesmo período, a atividade de alojamento local foi responsável por 1% do Produto Interno Bruto da mesma região metropolitana.

O estudo verificou que, em 2016, a taxa média de ocupação era de 67,8% para apartamentos, 44,2% para casas, 67,7% para estabelecimentos de hospedagem e 61,5% para Hostels (AHRESP, 2017, p. 20). Nesse sentido, o alojamento local garantiria rentabilidade aos seus exploradores, o que justificaria o esforço e o investimento de reabilitação dos imóveis. Talvez por isso tenha-se verificado a reconversão do perfil do empreendedor, com maior profissionalização e entrada de pessoas jurídicas especializadas em intermediação. Consequentemente, o estudo apontou que a regulamentação da atividade e a sua certificação eram vistas de forma positiva, mas que talvez pudesse haver espaço para maior agilidade e autocertificação (AHRESP, 2017, p. 9). Com efeito, a regulamentação seria desejada e necessária para assegurar transparência concorrencial e promover a saída do mercado de operadores ilegais, unidades que operam com menores padrões de segurança ou negócios já afetados por baixa de rentabilidade (AHRESP, 2017, p. 89).

Em continuação, a AHRESP (2017) pontuou a importância do alojamento local para a recuperação urbana. A cidade de Lisboa teria observado, em 2016, mais 53 edifícios residenciais e mais 180 edifícios em construção, “predominantemente projetos de reabilitação, vocacionados para o alojamento local, arrendamento de curta duração e mercado estrangeiro, nomeadamente segundas casas” (AHRESP, 2017, p. 62). Há de se destacar o apontamento segundo o qual “60% dos imóveis afetos ao alojamento local estavam anteriormente devolutos” (AHRESP, 2017, p. 98). Adicionalmente, o alojamento local teria forte vocação, inclusive margem para expansão, junto ao público jovem a título de primeira morada. Logo, ele foi, naquele período, força motriz de uma reabilitação de imóveis urbanos ociosos e impróprios por meio da moradia como serviço, inclusive para “novos entrantes”, público jovem em busca da primeira moradia.

Como conclusão, o estudo da AHRESP (2017) recomendou que “os esforços de reabilitação e de ocupação por alojamento local se foquem prioritariamente em prédios devolutos afetos a esta atividade por inteiro” para dinamizar mais a oferta e a rentabilidade em toda a área metropolitana. No entanto, o estudo igualmente apontou para a necessidade “efetiva de ter moradores no centro histórico para conviver e dar autenticidade a toda a experiência de alojamento” (AHRESP, 2017, p. 99). Os apontamentos do estudo da AHRESP (2017) parecem revelar a necessidade de se caminhar para um equilíbrio entre a recuperação de imóveis ociosos através do alojamento local e o risco de gentrificação do espaço.

De fato, desde o surgimento da plataforma do Airbnb em 2008, críticos têm atribuído à *P2P Accommodation* a culpa pela elevação de preços de aluguéis e pela mudança na qualidade de vida dos moradores de regiões onde se desenvolveu a prática (FRANCO; SANTOS; LONGO, 2019). Alegadamente, a *P2P Accommodation* teria iniciado um processo de gentrificação e remoção de moradores originais das zonas urbanas históricas. Os autores (2019, p. 3), a partir de um método de análise comparativa, concluíram, de forma empírica, que a cada 1% de aumento no número de unidades afetadas ao alojamento local, o preço dos aluguéis na mesma região aumenta 2,26%. A análise deles é maciçamente voltada aos centros históricos de Lisboa e do Porto, ambas cidades em Portugal, que apresentam uma concentração de unidades de alojamento local acima da média. Apesar de os autores ressaltarem a pressão que a concentração de alojamentos locais gera para um êxodo da população originária daquelas regiões históricas, eles pontuam também o reverso da moeda. Com efeito, o aumento dos preços também cria incentivos para a renovação dos residentes e a revitalização daquelas áreas. Esse

processo pode atrair população mais jovem, mais ativa, com maior participação econômica e, como consequência, atrair mais comércio e serviços para a região.

Também sobre Lisboa, Cocola-Gant e Gago (2021, p. 6) relatam que, desde o início da década de 1990, estratégias de recuperação urbana objetivaram inserir Lisboa no mapa do turismo internacional e atrair investimentos estrangeiros para o mercado imobiliário. Mas foi a partir da crise de 2008 que essas estratégias se aceleraram e passaram a ser vistas como uma solução para a recessão econômica. Lisboa passou a ser posicionada como destino ideal de estudantes internacionais, *Digital Nomads* e outros grupos com mobilidade transnacional e em busca de um lugar agradável e barato para se viver. O governo português, continuam os autores, também tentou atrair investimento estrangeiro através do estímulo à aquisição de casas de veraneio por estrangeiros.

Como resultado das estratégias de recuperação urbana, Lisboa experimentou significativo crescimento do turismo e do investimento no mercado imobiliário. Quanto ao mercado imobiliário, o foco maior dos investimentos foi na reabilitação de imóveis ociosos em áreas centrais degradadas da cidade. Como parte da recuperação urbana, essas áreas experimentaram consequente abertura de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços para os visitantes. Por exemplo, Cocola-Gant e Gago (2021) reportam que o número de *hostels* duplicou no período de 2008 a 2018 e a quantidade de imóveis afetados a outros tipos de alojamento local se expandiu no mesmo período. Não obstante, o preço dos aluguéis cresceu 100% no período de 2013 a 2017, o que, associado aos baixos salários, acarretou crise de habitação para a população local.

O bairro histórico e central de Alfama, em Lisboa, é exemplo da recuperação urbana ocorrida a partir da prática do alojamento local. Alfama contava, em 2011, com uma população de classe operária, com alta média de idade e baixa renda *per capita*. A média de residentes com diploma universitário era praticamente metade da média nacional. Mais da metade dos imóveis estava em péssimo estado de conservação e 10% completamente degradados. Mais de três quartos da população de Alfama morava de aluguel, em arrendamentos que podiam ser por prazo vitalício. Esse uso estável e duradouro dos imóveis urbanos de Alfama tinha o efeito de criar uma comunidade onde todos se conheciam (COCOLA-GANT; GAGO, 2021).

Com a expansão do alojamento local, já em 2016, o número de imóveis afetados já alcançava 25% do total de imóveis do bairro (COCOLA-GANT; GAGO 2021, p. 9). Menos de 1%, contudo, eram unidades imobiliárias exploradas por proprietários residentes. A maioria esmagadora das unidades de alojamento local, 99% na realidade, era destinada à prática durante

todo o ano e de propriedade de pessoas que não residiam na Alfama. Corroborando esse dado, Cocola-Gant e Gago (2021) identificaram que uma área inteira de 14 quarteirões do bairro era destinada a alojamento local para turistas. Mais da metade das unidades imobiliárias reabilitadas no período de 2015 a 2017 foi convertida inteiramente em alojamento local.

Investidores estrangeiros se tornaram grande parte dos proprietários de unidades imobiliárias afetadas pelo alojamento local, principalmente franceses, ingleses, brasileiros e chineses, atraídos por benefícios fiscais. Eles usariam o imóvel quando estivessem em Lisboa e, quando ausentes, o destinariam ao alojamento local para auferir receita. Consequentemente, o alojamento local estaria a criar um novo mecanismo para realçar a relação estreita entre mobilidade de população transnacional e investimentos em segunda casa em países distintos daquele de sua nacionalidade.

Antigos moradores locais da Alfama também têm papel relevante no mercado. São proprietários que se mudaram para outra região de maneira a utilizar o seu imóvel na prática de alojamento local. Para além da vantagem de auferir mais receita do que com os arrendamentos urbanos de longo prazo, os proprietários parecem enxergar no alojamento local uma valorização do bem imóvel para eventual futura alienação em virtude da melhor conservação do imóvel mesmo sem ele estar ocupado por um arrendatário.

Cocola-Gant e Gago (2021, p. 12) identificaram que, em dois anos, antigos arrendatários de 27 imóveis foram obrigados a se mudar da Alfama. Desses, 18 foram afetados à prática do alojamento local e 9 ficaram vazios. Algumas das práticas utilizadas para a silenciosa gentrificação vão da recuperação imobiliária seletiva ao assédio. Por exemplo, em um mesmo prédio de apartamentos, o proprietário recupera seletivamente apenas as unidades afetadas ao alojamento local e deixa as demais se degradarem, forçando os arrendatários a procurarem outra localidade. Além de eles não terem uma vantagem física para as unidades ocupadas, ainda tinham que suportar a inconveniência das obras nas unidades vizinhas. Além do assédio direto, práticas como não promover consertos e reparos nas unidades arrendadas foram percebidas pelos pesquisadores. Ademais, habituais residentes do bairro também decidiram mudar-se por conta do aumento do trânsito de carros e pessoas, redução dos espaços para pedestres em razão de mesas e cadeiras de restaurantes e cafés, excesso de barulho e sujeira advindas das obras de reabilitação urbana e sobrecarga da infraestrutura de um bairro histórico. Além do mais, existem reflexos humanos e comunitários:

Uma questão importante que enfatiza a frustração dos moradores é a desestruturação das relações comunitárias devido à emigração dos moradores e sua substituição por usuários transitórios. À medida que os residentes se

mudam, os edifícios de apartamentos estão a ser usados por visitantes que não falam a língua local, não se misturam com os residentes locais e cujas rotinas são marcadas por um desejo turístico de diversão desvinculado de qualquer obrigação para com os outros na comunidade local” (COCOLA-GANT; GAGO, 2021, p. 13, tradução nossa).¹⁵²

O exemplo de Alfama revela, portanto, que, num curto período, o local passou de abandonado e degradado para em processo de recuperação do imobiliário urbano e transformação social. Todavia, a recuperação urbana por meio do fomento à prática de *P2P Accommodation* pode igualmente gerar o efeito reverso da gentrificação, com a expulsão de moradores originais da área central em recuperação. Logo, o processo de recuperação urbana guiado pela demanda do turismo e pelo papel do alojamento local na criação de oportunidades de negócios imobiliários pode ser acompanhado do *downside* de uma gentrificação.

Pensando nesse problema, o legislador português disciplinou sobre as “Áreas de contenção”, no art. 15-A do Decreto-Lei n.º 128, de 29 de agosto de 2014, com a alteração promovida pela Lei n.º 62, de 22 de agosto de 2018, com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares¹⁵³. Nos termos da Lei, a câmara municipal territorialmente

¹⁵² No original: “An important question that emphasizes the frustration of residents is the disintegration of community relations due to the outmigration of residents and their substitution by transient users. As residents are moving out, apartment buildings are being used by visitors who do not speak the local language, do not mix with local residents, and whose routines are marked by a touristic desire to have fun detached from any obligation to others in the local community”.

¹⁵³ Artigo 15-A

Áreas de contenção

1 - Com o objetivo de preservar a realidade social dos bairros e lugares, a câmara municipal territorialmente competente pode aprovar por regulamento e com deliberação fundamentada a existência de áreas de contenção, por freguesia, no todo ou em parte, para instalação de novo alojamento local, podendo impor limites relativos ao número de estabelecimentos de alojamento local nesse território, que podem ter em conta limites percentuais em proporção dos imóveis disponíveis para habitação.

2 - As áreas de contenção identificadas por cada município são comunicadas ao Turismo de Portugal, I. P., que introduz referência à limitação de novos registos nestas áreas no Balcão Único Eletrónico.

3 - As áreas de contenção a que se refere o n.º 1 devem ser reavaliadas, no mínimo, de dois em dois anos e comunicadas as respetivas conclusões ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos do disposto nos números anteriores.

4 - O Turismo de Portugal, I. P., e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., disponibilizam anualmente dados desagregados sobre o número de estabelecimentos de alojamento local e de fogos de habitação permanente.

5 - A instalação de novos estabelecimentos de alojamento local em áreas de contenção carece de autorização expressa da câmara que, em caso de deferimento, promove o respetivo registo.

6 - Para evitar que a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes possa comprometer a eficácia do regulamento municipal a que se refere o n.º 1, podem os municípios, por deliberação fundamentada da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, suspender, por um máximo de um ano, a autorização de novos registos em áreas especificamente delimitadas, até à entrada em vigor do referido regulamento.

7 - Nas áreas de contenção definidas nos termos do presente artigo, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.

competente pode impor limites ao número de unidades afetadas ao alojamento local, criando-se a denominada área de contenção, que deve ser reavaliada, no mínimo, de dois em dois anos e, nela, o mesmo proprietário apenas pode explorar um máximo de sete estabelecimentos de alojamento local.

Apesar da ressalva quanto à necessidade de se avaliar continuamente o impacto do alojamento local no espaço urbano, Portugal voltou-se fortemente para uma política pública de habitação que passa pelo acesso à habitação, muito mais do que apenas pela aquisição dela. Nesses termos, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio de 2018¹⁵⁴, é explícita sobre os objetivos de valorização de instrumentos flexíveis e adaptáveis:

Esta abordagem implica uma reorientação da centralização da política de habitação no objeto – a «casa» – para o objetivo – o «acesso à habitação» –, a criação de instrumentos mais flexíveis e adaptáveis a diferentes necessidades, públicos-alvo e territórios, uma implementação com base numa forte cooperação horizontal (entre políticas e organismos setoriais), vertical (entre níveis de governo) e entre os setores público e privado, incluindo o cooperativo, bem como uma grande proximidade aos cidadãos.

Diante disso, o Conselho de Ministros resolveu aprovar o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma nova geração de políticas de habitação, traduzindo-se numa passagem “de uma política de habitação cujos principais instrumentos assentaram na construção de novos alojamentos e no apoio à compra de casa para uma política que privilegia a reabilitação e o arrendamento” e “de uma política de habitação centrada nas «casas» para uma política que coloca no seu centro as «pessoas»” (REPÚBLICA PORTUGUESA, 2018).

A lição que se pode extrair do viés urbanístico do alojamento local é que a prática pode ser útil no processo de revitalização e recuperação urbana de áreas degradadas, como foi o caso da Alfama. Para reabilitar imóveis degradados e ociosos, pode-se estimular o investimento estrangeiro em uma segunda casa, afetada ao alojamento local na ausência do proprietário. Podem-se atrair *Digital nomads*, turistas e jovens em busca de primeira moradia. Não obstante, deve-se atentar para o risco de gentrificação, com a indesejada expulsão de moradores originais. Uma saída pensada em Portugal foi a criação das áreas de contenção, com estímulo à permanência de residentes em quarteirões resguardados da transformação de unidades em alojamento local.

¹⁵⁴ Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/resolucao-conselho-ministros/50-a-2018-115211109>. Acesso em: 10 dez. 2022.

Há que se fazer uma ressalva quanto à experiência portuguesa. A recuperação urbana, por exemplo da Alfama, em Lisboa, parece decorrer de uma substituição da vida residencial pelo turismo (GANT, 2016, p. 52). A prática do alojamento local, nos estudos portugueses sobre o processo de recuperação urbana, está associada ao turismo e ao deslocamento coletivo de moradores originais. Este estudo, por outro lado, procura analisar a prática da moradia como serviço como objeto de políticas públicas de habitação capaz de auxiliar na recuperação urbana principalmente do centro do Rio de Janeiro. Portanto, para o caso do Rio de Janeiro, ela não deverá ter por objetivo a substituição da vida residencial pelo turismo, mas deverá se propor à reabilitação e à exploração da capacidade ociosa do imobiliário da região por meio da ampliação da oferta residencial.

O que se pode extrair da experiência portuguesa, então, é que o alojamento local, exemplo de prática da moradia como serviço, pode ser uma prática útil à recuperação de áreas urbanas degradadas, tanto pelo investimento na reabilitação e exploração do imobiliário ocioso, como pela atração de novos frequentadores. Contudo, o processo de incentivo ao alojamento local deve ser acompanhado de medidas capazes de mitigar o risco de gentrificação e de sobrecarga de infraestrutura urbana.

3.2.2 Benefícios: smart cities, gestão de infraestrutura, redução da vacância e recuperação urbana

Em 2022, o Rio de Janeiro¹⁵⁵ foi classificado em 136º lugar no ranking IESE *Cities in Motion Index* daquele ano¹⁵⁶ (10º na América Latina e 2º no Brasil). Em 2020, a cidade ocupava o 132º lugar. Um dos indicadores que piorou na análise para 2022 foi o planejamento urbano, em que um dos critérios é a análise de política pública de habitação. No ranking da *Connected Smart Cities* de 2022¹⁵⁷, a cidade do Rio de Janeiro ocupou a 10ª colocação entre cidades brasileiras (em 2020, ocupava o 7º lugar). Considerando apenas fatores de urbanismo, a cidade ocupa a 61ª posição, superada, por exemplo, por Niterói, que ocupa a 5ª posição se considerados apenas esses indicadores. Dessa forma, o Rio de Janeiro precisa buscar uma nova forma de trabalhar a habitação e o planejamento urbano para crescer como *smart city*¹⁵⁸.

As *smart cities* devem ser capazes de criar soluções para atender problemas do espaço urbano, enquanto sistema complexo (NALINI; NETO, 2017, p. 6). A cidade deve ser capaz de oferecer soluções inteligentes, eficientes e dinâmicas e, inclusive, sobre o tema da habitação e do planejamento urbano. É que, de uma forma geral, as *smart cities* são propostas urbanas nas quais um “determinado espaço [...] até mesmo somente um bairro [...] é palco de experiências de uso intensivo de tecnologias de informação e comunicação que objetivam melhorar a gestão urbana [...] e garantir as boas condições de vida às populações” (MANZOLILLO, 2018, p. 76).

¹⁵⁵ Em 14 de maio de 2019, foi publicada a ISO 37122: Sustainable cities and communities - Indicators for smart cities. Em 9 de julho de 2020, foi a vez da ABNT publicar a NBR 37122 Cidades e comunidades sustentáveis - Indicadores para cidades inteligentes. Essas normas especificam e estabelecem definições e metodologias para um conjunto de indicadores para cidades inteligentes e, associadas a ISO 37120, pretendem fornecer um conjunto completo de indicadores para medir o progresso em direção a uma cidade inteligente. A ISO 37122, quando em conjunto com a ISO 37120, ajuda as cidades a identificarem indicadores para a aplicação de sistemas de gestão urbana e a implementarem políticas, programas e projetos de cidades inteligentes. A ISO 37122 é composta por 80 indicadores, enquanto a ISO 37120, por 100. Dois são os indicadores de habitação e quatro os indicadores de planejamento urbano que compõem a ISO 37122.

¹⁵⁶ IESE Business School - IESE Cities in Motion Index 2022 / ST-633-E. Disponível em: https://media.iese.edu/research/pdfs/ST-0633-E.pdf?_gl=1*1fxhwnf*_ga*MTc5MjI0ODEyNS4xNjY4NTI3MDAx*_ga_NGY5Z5ZR90*MTY2ODUyNzAwMS4xLjAuMTY2ODUyNzAwMS4wLjAuMA.*_ga_JXBD129HST*MTY2ODUyNzAwMS4xLjAuMTY2ODUyNzAwMS4wLjAuMA. Acesso em: 15 nov. 2022.

¹⁵⁷ Disponível em: https://conteudo.urbanasystems.com.br/csc_urban_atual. Acesso em: 15 nov. 2022.

¹⁵⁸ Para Aieta (2016, p. 1632) há insuficiência de um conceito para a expressão *smart cities*. A autora defende que a teorização do conceito seria possível somente por meio da análise de experiências mundiais nesse setor, mas com um denominador comum: o objetivo de melhorar a qualidade do habitat dos cidadãos e a pesquisa de um novo relacionamento entre os cidadãos e o ambiente.

Elas simbolizam a promessa de novos modelos de negócios que aumentem a eficiência no uso dos recursos finitos. São consideradas locais próprios para modelos alternativos de uso eficiente de bens e novas formas de habitar. “Por exemplo, as Smart Cities permitiriam a reorganização coletiva dos padrões de consumo” (HUBER; MAYER, 2012, p. 10, tradução nossa)¹⁵⁹. Nesse sentido, o mercado imobiliário e o uso da propriedade imobiliária urbana devem ser objeto de atenção:

[...] entender o mecanismo pelo qual o mercado imobiliário é movido parece ser um elemento-chave para ajudar na conquista dessa dimensão de cidades inteligentes. [...] O objetivo central das cidades inteligentes é melhorar a qualidade de vida dos cidadãos. Uma das seis características do conceito de smart city é o smart living, e uma das dimensões desta componente é aumentar a qualidade de vida dos cidadãos quando em casa (GARCES *ET AL.* 2022, p. 1503)¹⁶⁰.

Smart cities são dinâmicas e inteligentes, sempre em busca da inovação e da eficiência otimizada. Logo, as políticas públicas de habitação cujo objeto seja a moradia como serviço são adequadas porque podem contribuir com o desenvolvimento de padrões de uso mais eficiente das unidades imobiliárias disponíveis nas cidades e porque podem promover a flexibilidade e a exploração eficiente da capacidade ociosa dos imóveis urbanos. Parece tratar-se de uma política pública de habitação dinâmica e inteligente, útil aos objetivos do Reviver Centro, projeto interessado em transformar a região em um “Distrito do Conhecimento”, em um polo de inovações e tecnologias; recuperar e transformar uma região central de uma capital da América Latina com esperança de desenvolver-se como uma *smart city*. O Reviver Centro se propõe a encontrar soluções inteligentes, eficientes e inovadoras para a recuperação da área central da cidade, passando pela redução da vacância de imóveis, e pode contribuir para que a cidade do Rio de Janeiro tenha indicadores mais fortes no caminho de se tornar uma *smart city*.

Garces *et al.* (2022, p. 1504, tradução nossa) sugerem que, para alcançar de forma mais eficiente esse objetivo de melhorar os indicadores de uma *smart city*, “os determinantes da oferta habitacional precisam ser monitorados e controlados pelo poder público, conduzindo o

¹⁵⁹ No original: “For instance, Smart Cities would enable the collective re-organization of consumption patterns”.

¹⁶⁰ No original: “understanding the mechanism through which the housing market is driven seems to be a key element in helping the achievement of this dimension of smart cities. [...] The central objective of smart cities is to improve the quality of life of citizens. One of the six characteristics of the smart city concept is smart living, and one of the dimensions of this component is to boost citizens’ quality of life when at home”.

estoque habitacional aos padrões de sustentabilidade”¹⁶¹. Propõe-se, conseqüentemente, pensar o conjunto de imóveis urbanos da região do centro da cidade do Rio de Janeiro como um sistema integrado e controlável, norteados pela tecnologia e pela inovação, em linha com o Painel de Monitoramento 3D do Reviver Centro, já lançado pela Prefeitura do Rio de Janeiro. Explica-se.

Em um estacionamento de shopping center, as vagas são identificadas por luzes verdes, vermelhas e azuis, e o motorista é alertado sobre as vagas ociosas em cada setor do estacionamento por painéis contadores de vagas disponíveis. Uma vaga ocupada aciona uma luz vermelha e reduz a contagem de vagas abertas no painel contador. Em um hotel minimamente moderno, há o sistema que indica os quartos vagos e os quartos ocupados, suas características, bem como quando os quartos mudarão de *status*. Em um ambiente integrado e controlado, como se imagina possa vir a ser o centro do Rio de Janeiro principalmente a partir do já lançado Painel de Monitoramento 3D do Reviver Centro, propõe-se a utilização de política pública pautada pela moradia como serviço para desenhar sistema similar. O universo de usuários interessados em encontrar imóveis ociosos para uso flexível e casual de curto prazo pode ter acesso a um sistema integrado que monitore todas as unidades imobiliárias e aponte aquelas ociosas em determinado período, até quando elas ficarão ociosas ou passarão a estar ocupadas, bem como suas características. Para imóveis urbanos ainda pendentes de reabilitação, o sistema poderia refletir a existência e a localização deles, assim como as atividades e as intervenções que a municipalidade já tivesse disposta a licenciar em cada caso e o tempo estimado para tanto¹⁶². Nesse diapasão, é importante mencionar que, em outubro de 2021, o Instituto Pereira Passos e o Secovi Rio assinaram acordo de cooperação técnica para intercâmbio de dados e realização de estudos sobre a dinâmica imobiliária da cidade, com vistas ao acompanhamento dos valores e das variações praticadas em vendas, locações e lançamentos. Esse monitoramento ainda é periódico, mas parece um início para o que aqui se propõe.

É claro que um Booking.com ou um Airbnb podem fazer algo similar. Entretanto, relegar o controle e a publicidade às plataformas é, primeiro de tudo, repassar-lhes um poder

¹⁶¹ No original: “the determinants of housing supply need to be monitored and controlled by public authorities, conducting the housing stock towards the sustainability standards”.

¹⁶² O Painel de Monitoramento 3D do Reviver Centro apresenta informações dos licenciamentos urbanísticos associados ao Reviver Centro, oferece a visualização do estoque de edificações existentes na região e os terrenos e parâmetros para possíveis novas construções. Sistema similar de monitoramento pode ser desenvolvido em nível micro, para monitorar e informar a ociosidade da fração de espaço no tempo de cada unidade imobiliária afetada à moradia como serviço.

sobre os anfitriões, os usuários, a cidade, o espaço urbano e seus cidadãos. Em segundo lugar, seria impor custos e taxas não controláveis pela administração pública. Em terceiro, seria permitir a utilização de mecanismos de segregação ou discriminação eventualmente existentes nessas plataformas, seja em decorrência da programação do algoritmo, seja em decorrência da exigência de anfitriões. Corretores de imóveis e imobiliárias podem igualmente fazer esse papel de intermediários entre anfitriões e hóspedes. Contudo, perder-se-ia, nesse exemplo, dinamicidade, agilidade, que o *plug and play* de um sistema integrado de monitoramento pode permitir.

Tecnologias de gestão de infraestrutura urbana poderiam ser replicadas à atividade imobiliária. Tecnologias que já existem, por exemplo, para indicar quando uma estação pública de coleta coletiva de lixo está cheia e pronta para recolhimento por um caminhão, para encontrar motoristas de transporte individual mais próximos da localização do usuário, conforme desconto de tarifa já decidido pelo usuário, o que já ocorre no Rio de Janeiro. A inserção dos imóveis urbanos da região central em um similar sistema integrado de monitoramento pode ser útil inclusive para a gestão da infraestrutura urbana de coleta de lixo, de limpeza de vias públicas, de controle de tráfego, segurança etc. Com efeito, o próprio sistema pode notificar os órgãos de controle de que, em determinada data, um setor específico da região estará mais ocupado por usuários transitórios. Um dos grandes problemas de cidades turísticas é justamente a repentina lotação de espaços que não estavam preparados para uma sobrecarga da infraestrutura.

Como, atualmente, não há obrigação legal de um proprietário listar seu imóvel em qualquer tipo de sistema integrado de monitoramento, há que se refletir sobre incentivos à adesão. Por um lado, novas licenças de construção ou renovação de fachada e interiores podem vincular essa obrigação, se assim for disciplinado legalmente. Por outro lado, a concorrência de mercado pode pressionar os proprietários a aderirem ao sistema, assim como taxistas aderiram ao Taxi.Rio pressionados pela concorrência da Uber. Sempre há a possibilidade de concessão de benefícios fiscais ou regulatórios aos proprietários que aderirem ao sistema. Além da óbvia possibilidade de benefício fiscal de IPTU (subsequente à necessária regulamentação legal), podem-se imaginar benefícios quanto às vistorias prediais obrigatórias, descontos em acréscimos irregulares de áreas etc. A bem da verdade, a Lei Complementar n.º 229, de 14 de julho de 2021, que instituiu o programa do Reviver Centro, já prevê instrumentos urbanísticos e tributários nesse sentido e que, portanto, podem ser utilizados como propósito acima.

Parece que a moradia como serviço traria sentido para essa dinâmica de um sistema integrado de monitoramento público e inteligente. Não parece fazer muito sentido se criar algo dinâmico para controlar imóveis vinculados a contratos de uso duradouro e estável, como a locação por mais de 30 meses. É o uso flexível e casual por turistas, jovens universitários, *Digital nomads*, descasados, trabalhadores por empreitada, recém-casados etc que parece exigir uma oferta igualmente dinâmica e inteligente. A moradia como serviço pode ajudar, portanto, na gestão eficiente da vacância de imóveis urbanos mediante a correspondência com interessados, como também pode auxiliar na gestão eficiente da infraestrutura urbana e de uma região com população dotada de sensível mobilidade.

Adicionalmente, a moradia como serviço pode promover os incentivos adequados à recuperação urbana. O *retrofit* e a reabilitação de imóveis degradados e ociosos, com a transformação do espaço com vista à utilização a título de moradia como serviço, podem auxiliar na mais rápida recuperação da região central em comparação com a demolição e/ou a construção de novos empreendimentos. Para tanto, porém, é necessário vencer alguns desafios, como a questão da conversão do uso e o zoneamento urbano estático.

A moradia como serviço pode combater a vacância de imóveis do centro do Rio de Janeiro. Sua flexibilidade – inclusive com a conversão imediata do uso para o que permitir melhor aproveitamento econômico – e sua casualidade, sem promover usos estáveis e duradouros, aumentam as chances de os imóveis urbanos ociosos serem “retirados do estoque”. Um ambiente mais vivo, pulsante e dinâmico, que se reprojeta, se reinventa, é o que se vê em bairros economicamente ativos como Copacabana. Salvo períodos de recessão nacional, estabelecimentos comerciais não ficam muito tempo fechados nesse bairro. Apartamentos, até mesmo pela massa de unidades imobiliárias de tamanho reduzido, não ficam desocupados por meses. É claro que Copacabana é um bairro já solidificado no imaginário da cidade, com diversos atrativos, especialmente de lazer, que o tornam destino natural de turistas, assim como de trabalhadores e moradores de bairros adjacentes.

O centro do Rio de Janeiro é um bairro em reabilitação, que perdeu sua vivacidade, porém, por isso, é preciso flexibilidade para se encontrarem os novos traços característicos dessa região. Deve-se permitir tentativas e acelerar o processo de recuperação dos erros. Até mesmo pela incerteza e risco que um bairro em recuperação representa, é preciso reduzir o nível de investimento necessário para se iniciar uma atividade. Construir conjuntos habitacionais desde a fundação exige não só alto investimento financeiro e de tempo, como enorme risco de

insucesso na atração de consumidores para as unidades que serão entregues. Quanto mais fácil for começar e recomeçar, mais atraente será arriscar naquela região.

Vale lembrar também que o mercado proprietário do ramo imobiliário não é acessível a todos os indivíduos de igual forma. Muitos indivíduos simplesmente não reúnem as condições financeiras para adquirir a propriedade urbana e inserem-se automaticamente no mercado de locações. Nesse contexto, a instabilidade das relações de emprego e da economia nacional empurra a vida desses indivíduos automaticamente para uma maior insegurança. Diante disso, pode-se dizer que a segurança e a estabilidade que a propriedade pode gerar não estão disponíveis para todos, pois nem todos têm capacidade financeira para comprar imóveis. Logo, o centro do Rio de Janeiro perderá público-alvo, reduzirá o espectro de cidadãos dispostos a ocupar aquele espaço, caso se limite a garantir o uso proprietário, pois este não apenas não está disponível para todos, como, cada vez mais, parece ser um privilégio de poucos. Com isso, o centro do Rio de Janeiro deve ser lugar de amplas opções de flexibilidade e mobilidade, de modo a não ficar em disputa com outros bairros pelos poucos cidadãos em condições de se tornarem proprietários. Através da ampliação de oferta de usos não proprietários, o centro do Rio de Janeiro pode garantir que os cidadãos tenham sempre opções viáveis para qualquer situação conveniente e oportuna, inclusive permitir a atração de cidadãos-usuários para experimentar a região. Ele não precisa impor uma escolha de vida aos cidadãos usuários que deseja atrair: ou eles se casam com o centro do Rio de Janeiro, endividando-se em financiamentos ou investindo as economias de uma vida, ou não servem.

O próprio centro do Rio de Janeiro ainda não é uma realidade em termos de oferta. Ele se propõe a ser um centro de conhecimento e inovação, vivo, jovem e dinâmico, mas ainda não é. É preciso ser flexível para se reconstruir e atrair pessoas dispostas a entender e a participar desse processo de reconstrução. É a lógica da moradia como serviço que vai ajudar nesse processo. É a moradia como serviço que permitirá a compreensão do melhor uso do espaço a cada tempo, o serviço de habitação mais adequado a cada sazonalidade e a cada peculiaridade dos usuários cidadãos.

Há imóveis vagos. Há salas “comerciais” que podem servir de escritório, de apartamento, de *coliving*, de *hostel*, de shopping vertical. Há galerias que podem sediar supermercados, cinemas de rua, farmácias e outros empreendimentos que só fazem sentido se a região for, de fato, habitada. É preciso explorar de forma mais eficiente esses espaços ociosos. Para tanto, é oportuno flexibilizar as exigências para o uso, permitir experimentos, aceitar que o insucesso seja substituído por uma nova tentativa, assim como é igualmente importante

incentivar a reabilitação predial, arquitetônica e funcional dos imóveis da região. Uma reabilitação urbana, que, como visto da experiência de Portugal, pode ser conduzida pelo interesse em promover a moradia como serviço e atrair novos usos e novos usuários. Pode-se reformar os imóveis existentes e ociosos para adequá-los aos novos tempos e recolorir as ruas com personagens que antes não as pintavam.

A moradia como serviço exige um zoneamento hiperflexível¹⁶³. É necessário que se supere a dicotomia entre residencial ou comercial, pois o uso do imóvel urbano deve poder variar, ser flexível, conforme a demanda e o proveito econômico que a realidade socioespacial permitir. Salas comerciais ociosas não podem continuar a ser relegadas ao abandono porque o zoneamento da região é estático, antiquado e engessado. Para se superar a questão do condomínio e do propósito coletivo de edifícios já existentes, é necessário incentivar as alterações de convenção condominiais para indicar como finalidade o uso misto das unidades do condomínio edilício, assim como licenciar eventuais novos empreendimentos com essa perspectiva.

A moradia como serviço permite a casa virar local de interações temporárias. Interações estáveis e íntimas entrelaçam-se com interações comerciais e casuais. A moradia como serviço afeta a propriedade íntima, que passa a funcionar de forma híbrida, como em *home offices* ou em indústrias domésticas. Surgem verdadeiros mercados pessoais, nos quais as normas de mercado moldam a percepção de intimidade e a intimidade molda as práticas de mercado. É preciso superar uma dicotomia ultrapassada de que a vida comercial não é levada para dentro da vida residencial, como se fossem água e azeite, como se não se misturassem.

Para recuperação urbana do centro do Rio de Janeiro, é necessário um fluxo constante de pessoas. Perdeu sentido o modelo de região de vida diuturna comercial, que se esvaziava, à noite, conforme seus escritórios encerravam seus afazeres. Um fluxo de pessoas, ainda que transitórias e intercambiáveis, é possível ser atraído a partir de ofertas de lazer e fomento à instalação de polos de conhecimento e tecnologia. A região é central, coberta por ampla rede de infraestrutura urbana, e histórica, com acervo cultural e arquitetônico riquíssimo. Porém nem só de fins de semana e feriados poderá sobreviver o centro do Rio de Janeiro, como nem só de atividades diurnas comerciais ele conseguiu sobreviver na era de *home offices* e atendimentos remotos. É preciso habitá-lo, mas não pelo modelo de políticas públicas de habitação que

¹⁶³ Novamente, hiperflexível refere-se ao termo empregado por Fajardo (2021).

promove a compra de imóveis, que fomenta o uso estável e duradouro. Um bairro em reconstrução exige diversidade de tentativas. Ele precisa ser flexível também quanto à exigência habitacional. Iniciativas dinâmicas, flexíveis, que exploram a capacidade ociosa do imobiliário já existente podem atrair usuários dinâmicos e inovadores. Ato contínuo, serviços e comércios dinâmicos e inovadores podem ser atraídos por essa gama de usuários. É preciso experimentar e permitir ser experimentado.

A moradia como serviço pode entregar aos usuários a experiência da habitação de, sem amarras de prazo ou uso estável, ocupar a região, vivê-la de forma intensa, sucessiva ou simultânea pelo tempo que for conveniente e oportuno para cada um. Tal prática pode desenvolver uma comunidade fluida e inserir o centro do Rio de Janeiro nos destinos dos cidadãos globalizados.

O centro do Rio de Janeiro pode se recuperar, tornando-se um bairro próprio do consumo líquido, da modernidade efêmera. Em vez de exigir que usuários que não lhe experimentaram pactuem verdadeiros casamentos para toda a vida, pode permitir ser conhecido e conhecer as melhores formas de se recuperar para atrair os usuários dos novos tempos. A moradia como serviço poderá não só ampliar as possibilidades de uso flexível do centro do Rio de Janeiro que interessam a esses usuários dos novos contextos social, histórico e econômico, como também ela pode explorar a capacidade ociosa de uma velha rede imobiliária urbana. Em vez de promover usos estáveis e duradouros, que já nascerão descartados dos novos contextos e, possivelmente, serão os culpados pela ociosidade futura dos mesmos imóveis, a moradia como serviço pode promover o uso flexível e casual mantendo os imóveis ocupados pelo que for conveniente e oportuno, variando-se no tempo. A moradia como serviço pode incentivar a reabilitação dos imóveis e atrair o fluxo de pessoas que o centro do Rio de Janeiro necessita para se recuperar. Um fluxo diverso, plural que será abrigado por serviços flexíveis e contratados à feição de cada usuário.

3.2.3 Riscos: concentração da propriedade, gentrificação e sobrecarga

As práticas da moradia como serviço também apresentam desafios urbanísticos. Há riscos de gentrificação, de sobrecarga da infraestrutura urbana e de concentração do poder proprietário. Identificar como esses riscos podem ser mitigados é importante para a análise da

adequação da moradia como serviço como política pública de habitação, porque é necessário observar se os riscos podem ser mitigados de maneira a não superarem os benefícios acima comentados. Do contrário, a política pública pode ser vista como ineficiente, ao menos em uma análise de custo-benefício mais abstrata. Os custos que a moradia como serviço apresenta são, basicamente, de duas ordens: riscos decorrentes da sua mercantilização e como Serviço e riscos decorrentes do aumento repentino de pessoas. Explica-se.

A moradia como serviço pode ser explorada de diversas formas que variam de desenho institucional. No desenho institucional de B2C, onde, por exemplo, conglomerados internacionais a exploram massivamente, há o risco da concentração da propriedade em poucos proprietários. Com efeito, é possível que parte significativa do conjunto de imóveis ociosos, degradados, cujos preços de aquisição estão desvalorizados, seja comprada em escala, diretamente por sociedades que exploram a moradia como serviço pelo mundo ou indiretamente por fundos de investimentos imobiliários que depois poderão afetar seu estoque à prática. A concentração da propriedade pode capturar o processo de elaboração das políticas públicas apropriadas à localidade, reduzindo o debate plural e diverso e canalizando as decisões do administrador público para atender aos anseios de uma reduzida classe de proprietários. A concentração da propriedade dos imóveis em poucos atores econômicos pode também enrijecer uma prática que pretende ser flexível. Decisões por não iniciar a exploração da capacidade ociosa, por reservar mercado, por praticar sobrepreço ou *dumping*, enfim, por criar ambiente hostil de concorrência desleal podem influenciar no processo de recuperação urbana do centro do Rio de Janeiro. Grandes investidores são convenientes, pois conseguem, inclusive, acelerar o processo de oferta dos serviços. Indivíduos proprietários podem sofrer mais com variáveis econômicas e pessoais para iniciar a exploração dos serviços. Entretanto, fomentar o mercado P2P parece ser uma necessária preocupação na implementação da política pública de habitação cujo objeto seja a moradia como serviço.

A pulverização da propriedade em indivíduos ou pequenos empreendedores parece permitir mitigar esse risco. Não há, de imediato, uma forma constitucional de se proibir a livre circulação do direito de propriedade. Contudo, dois caminhos podem ser ventilados. Primeiro: regulação. Do ponto de vista do licenciamento municipal, podem-se estabelecer limites para um mesmo ator econômico operar unidades imobiliárias afetadas à moradia como serviço. Apesar de não eliminar, por si só, o risco da concentração da propriedade, essa medida pode desestimular os grandes conglomerados a reservarem mercado e propriedade. Segundo: fomento. Podem ser criados incentivos fiscais ou regulatórios aos indivíduos e pequenos

empreendedores que desejam explorar a moradia como serviço. Lembre-se que é requisito para o bom desenvolvimento da moradia como serviço a criação de um *pool* de recursos, ou seja, é necessário haver uma gama de imóveis afetados à prática para que os usuários tenham, de verdade, flexibilidade de escolha. O fomento ao mercado P2P, de certo modo, vai ao encontro da garantia de criação desse *pool*.

Um segundo risco que a moradia como serviço pode apresentar à recuperação urbana do centro do Rio de Janeiro é o da gentrificação. Na experiência portuguesa, notou-se, especificamente no bairro de Alfama (Lisboa), o êxodo dos moradores originais, com sua paulatina substituição por turistas. No Rio de Janeiro, em regiões distintas do centro, já se viu o processo de gentrificação tanto em razão das remoções sob justificativa das Olimpíadas de Verão e da Copa do Mundo de futebol masculino, como em razão da exploração econômica de imóveis em favelas. Considerando que a moradia como serviço promove o uso flexível e casual, ela atrai usuários não necessariamente interessados em criar raízes profundas com a localidade. Não é propósito dela desenvolver comunidades densas, mas sim fluidas. Assim, o processo de expulsão dos moradores originais pelo capital é algo razoavelmente possível de acontecer.

Ainda sobre o alerta da gentrificação, Hafström (2020, p. 55-56) aponta que os *colivings* podem criar a armadilha das comunidades homogêneas. Enquanto comunidades heterogêneas permitem diversidade cultural e profissional que podem coabitar e se espalhar pela localidade ao seu redor, comunidades homogêneas podem causar gentrificação do espaço. Segundo o autor (2020 p. 45, tradução nossa), o *coliving* pode ser um grande problema se os empreendedores focarem no retorno econômico-financeiro de curto prazo: “Eles querem resolver a crise imobiliária e obter um retorno rápido dos investimentos e construir em grande escala, mas não conseguem entregar o que as pessoas realmente procuram, e é comunidade.”¹⁶⁴ Assim, a falta de perspectiva de criação de comunidades heterogêneas, diversas e plurais, assim como a sedução pelo retorno financeiro imediato podem acarretar gentrificação do espaço.

De fato, desde o surgimento da plataforma do Airbnb em 2008, críticos têm atribuído à *P2P Accommodation* a culpa pela elevação de preços de aluguéis e pela mudança na qualidade de vida dos moradores de regiões onde se desenvolveu a prática (FRANCO; SANTOS; LONGO, 2019). Alegadamente, a *P2P Accommodation* teria iniciado um processo de gentrificação e de remoção de moradores originais das zonas urbanas históricas. Franco, Santos

¹⁶⁴ No original: “They want to solve the housing crisis and get a quick return on investments and build on a large scale, but fail to deliver what people are actually looking for, and it's community”.

e Longo (2019, p. 3), a partir de um método de análise comparativa, concluíram, de forma empírica, que a cada 1% de aumento no número de unidades afetadas ao alojamento local, o preço dos aluguéis na mesma região aumentam 2,26%. A análise dos autores é maciçamente voltada aos centros históricos de Lisboa e do Porto, ambas cidades em Portugal, que apresentam uma concentração de unidades de alojamento local acima da média.

Sobre o risco de gentrificação do centro do Rio de Janeiro é preciso fazer uma ressalva. Tal qual outras áreas degradadas ao redor do mundo, a localidade tem uma taxa de vacância altíssima. Assim, o desenvolvimento controlado de uma política pública de habitação baseada na moradia como serviço dificilmente causará um processo de gentrificação imediato. Há espaços ociosos, portanto já desocupados de moradores originais, que servirão de estoque inicial para as práticas da moradia como serviço. Há ainda uma série de imóveis inicialmente voltados à atividade comercial que precisam de reabilitação e de transformação de uso para servirem à habitação. Logo, mesmo em termos de imóveis ocupados, os atualmente comerciais podem igualmente suplantar uma demanda da moradia como serviço antes que os moradores originais sejam incomodados. Por fim, há a questão da segurança pública. Uma das razões que mais afasta moradores originais do centro do Rio de Janeiro é a sensação de falta de segurança¹⁶⁵. Logo, muitos moradores originais já foram “expulsos” pelo estado de degradação da área central. A moradia como serviço, nesse particular, pode, a bem da verdade, atraí-los de volta.

Ressalvas feitas, o que se tem é um risco verdadeiro de gentrificação, todavia, há ferramentas para mitigá-lo. Uma saída pensada em Portugal foi a criação das áreas de contenção, com estímulo à permanência de residentes em quarteirões resguardados da transformação de unidades em alojamento local. No mapa da região central do Rio de Janeiro, é possível destacar os quarteirões ocupados maciçamente por moradores originais e aqueles majoritariamente desocupados. A política pública de habitação atualmente em vigor com o projeto Reviver Centro, seguindo ainda o modelo tradicional de políticas públicas de habitação, indica os quarteirões nos quais o administrador público entende conveniente erguer conjuntos habitacionais. Assim, remoções não estão na ordem de prioridade do Reviver Centro, até mesmo pela desnecessidade por conta do espaço ocioso já existente. Com isso, pode-se, desde

¹⁶⁵ Conforme relatório anual 2021/2022 do Reviver Centro (PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO, 2022, p. 9-10), 20% dos cidadãos entrevistados tratam o tema da segurança como prioridade para a região e mais de 50% disseram não se sentirem seguros para circular a pé pela região. Na mesma toada, quase 28% dos entrevistados informaram que o motivo mais relevante para não morar na região é a falta de segurança.

já, criar as “áreas de contenção”, quarteirões nos quais a moradia como serviço não teria incentivo. Outra saída decorre do próprio fomento do mercado P2P. A exploração da moradia como serviço por proprietários diversos, pulverizados, pode reforçar o senso de pertencimento e comunidade desses moradores originais, que podem se tornar exploradores da moradia como serviço na qualidade de proprietários que já são, ou até mesmo na qualidade de prestadores de serviços outros, necessários à experiência habitacional daquela região. Mesmo diante de um cenário de pressão para um êxodo da população originária da região central, há que se destacar o benefício paralelo de possível renovação dos residentes e revitalização da área. A moradia como serviço pode servir ao processo ao atrair população mais jovem, mais ativa, com maior participação econômica e, como consequência, motivar mais comércio e serviços para a região, promovendo sua recuperação.

Por último, há o risco da sobrecarga da infraestrutura urbana. A flexibilidade e a casualidade promovidas pela moradia como serviço podem resultar em sazonalidade. Períodos de alta ocupação podem sobrecarregar a infraestrutura da região sem aviso prévio. Os transtornos, inclusive para os moradores originais, podem variar da insegurança pública à perturbação do sossego, ao tráfego de veículos e pedestres, à coleta de lixo até questões sanitárias e de abastecimento. A forma mais razoável de mitigar esse risco é a gestão inteligente da infraestrutura urbana como já pontuado. Como exposto, a inserção dos imóveis urbanos da região central em um sistema integrado de monitoramento pode ser útil para a gestão da infraestrutura urbana. Os órgãos de controle podem receber notificações prévias do sistema, ou quase em tempo real, dos pontos mais ocupados por usuários transitórios. Não se pode perder de vista que o aumento de fluxo de pessoas poderá auxiliar na recuperação urbana do centro do Rio de Janeiro, logo ele não é um fator indesejado, apenas merece observações e cuidados.

A conclusão a que se chega é que a opção por uma política pública de habitação pautada pela moradia como serviço para o centro do Rio de Janeiro oferece riscos. No entanto, eles podem ser mitigados de modo que, em uma análise racionalista sem indicadores mais precisos, os benefícios supracitados tendem a superar os riscos. Em todo caso, a moradia como serviço parece precisar de regulamentação para se desenvolver com segurança e efetividade. Esse tema será abordado no capítulo seguinte.

4 ANÁLISE DE UMA REGULAMENTAÇÃO DA MORADIA COMO SERVIÇO

A flexibilidade de escolha é inerente à moradia como serviço e é a chave para o seu sucesso como alternativa à aquisição individual da propriedade. É necessário que haja uma cesta de possibilidades, um *pool* de recursos disponível para os usuários escolherem. Logo, para que a moradia como serviço se desenvolva como efetivo meio de dar concretude ao direito social de moradia, real alternativa ao uso proprietário, moradia como serviço precisa ser fomentada.

Para que haja ampliação das unidades imobiliárias afetadas à moradia como serviço, esta precisa de regulamentação tanto para evitar excessos dos anfitriões contra usuários expostos aos imprevistos cotidianos, como para evitar que estes mesmos anfitriões arquem com ônus excessivos decorrentes de uma má compreensão ou de um enquadramento da moradia como serviço.

Do ponto de vista dos excessos dos anfitriões contra usuários expostos aos imprevistos cotidianos tem-se, primeiramente, o risco de discriminação. Evitar discriminar usuários passa por reinterpretar o direito de excluir. Normas antidiscriminação são necessárias para proteger a cesta de recursos, para que a moradia como serviço seja realmente uma alternativa à propriedade. Deve existir a preocupação quanto ao equilíbrio entre o caráter exclusivo e absoluto da propriedade imobiliária e o risco de ocorrerem práticas discriminatórias. Com efeito, a vedação legal à discriminação de usuários de bens públicos ou de equipamentos abertos ao público não alcança, em regra, os bens particulares. Logo, existe a possibilidade de os usuários da moradia como serviço serem discriminados pelos anfitriões proprietários que são, em tese, livres para discriminar os usuários. Os usuários discriminados, sem opções alternativas, ficam cerceados do poder de escolher a moradia como serviço e pressionados a engajarem-se no mercado imobiliário tradicional de aquisição individual da propriedade imobiliária se quiserem utilizá-la.

A questão da discriminação não se resolve pela aplicação, por exemplo, do Código de Defesa do Consumidor. Lembre-se que a moradia como serviço, prática da economia do acesso, pode sim ser praticada, do ponto de vista da análise institucional, no mercado B2C, próprio de relações de consumo entre grandes conglomerados empresariais e consumidores finais. Contudo, essa não é a única hipótese. A moradia como serviço é uma prática que igualmente se verifica no mercado P2P. A prática do *P2P accommodation* é um exemplo disso. Portanto,

é preciso pensar na regulamentação jurídica da moradia como serviço também para evitar a discriminação em uma relação que se constitua entre dois particulares fora de um contexto claro de relação de consumo, até porque o maior número de opções a sustentar o *pool* de recursos de existência necessária para a disseminação da moradia como serviço pode surgir do mercado P2P.

Consequentemente, é necessário evitar a concentração de poder nos anfitriões em detrimento dos usuários. Deve-se regulamentar os poderes dos proprietários para se evitar discriminação de usuários. Do ponto de vista da discriminação, é possível imaginar certas classes de usuários sendo barradas da dinâmica da moradia como serviço por razões financeiras ou por razões mais repreensíveis. Se um proprietário goza do direito absoluto de excluir do uso de seu bem imóvel toda e qualquer pessoa e, a contrário senso, de permitir a utilização de seu bem imóvel apenas por quem ele bem decidir, é possível imaginar toda sorte de razões discriminatórias a constituir o juízo desse proprietário. Entretanto, quando o proprietário afeta seu bem à moradia como serviço, essa liberdade de exclusão deve ser restringida, sob pena de criar nichos indesejados, quiçá discriminatórios. Normas antidiscriminação são necessárias para proteger a cesta de recursos, para que a moradia como serviço seja realmente uma alternativa à propriedade. Se a lógica da moradia como serviço ficar restrita a um pequeno grupo de indivíduos privilegiados, ela perde sentido e importância normativa, e mais: reforça o paradigma de que a estabilidade e a segurança estão disponíveis apenas para um nicho específico de cidadãos.

Nesse diapasão, tem-se que os usuários da moradia como serviço também estão mais vulneráveis a mudanças repentinas em suas vidas. Se por um lado a moradia como serviço promove flexibilidade e mobilidade, ela o faz ao custo da segurança e da estabilidade do indivíduo. Um indivíduo que opta pelas práticas da moradia como serviço fica mais vulnerável a mudanças repentinas em seu padrão de vida, e nem todos os indivíduos, por certo não por toda a vida, podem se sujeitar a esse estado de vulnerabilidade. Por exemplo, idosos ou pessoas com alguma necessidade especial podem precisar de relações mais estáveis que lhe proporcionem maior segurança de estilo de vida. Assim, a moradia como serviço é uma escolha para um momento de vida, que pode ser mais amplo ou menos a depender da qualidade de vida de cada indivíduo. A flexibilidade conferida pela moradia como serviço nem sempre é uma questão de preferência por parte do usuário; pode ser uma realidade que se segue à falta de estabilidade e segurança na relação de emprego ou na participação no mercado imobiliário.

Sob outra perspectiva, deve-se evitar que os anfitriões arquem com ônus excessivos decorrentes de uma má compreensão ou enquadramento da moradia como serviço, a qual depende da vontade dos proprietários de, direta ou indiretamente, permitirem o uso de curto prazo de sua casa por terceiros. Se, por um lado, existe a oferta de bens para moradia como serviço porque os proprietários tendem a ser estimulados a buscarem compensação financeira, por outro lado, os bens ofertados para ela podem ser limitados se os proprietários forem desencorajados pela ausência de um ambiente normativo seguro. Para que a moradia como serviço se desenvolva em sua plenitude como real alternativa ao uso proprietário, ela precisa ser fomentada. É necessário que haja uma cesta de possibilidades, um *pool* de recursos disponível para os usuários escolherem. A flexibilidade de escolha é inerente à moradia como serviço e é a chave para o seu sucesso como alternativa à propriedade. Ora, se o uso é de curto prazo, é necessário que haja opções variáveis para que o usuário possa estar em constante engajamento nessa economia do acesso. Deve-se existir fomento à proliferação de práticas de moradia como serviço e de proprietários que afetem seus bens a ela.

A moradia como serviço pressupõe a existência de um proprietário e depende dele, seja privado ou público, que deseja permitir o acesso a sua propriedade. Para que a moradia como serviço se desenvolva como prática em um mercado, é necessário existir um coletivo de propriedades urbanas afetadas. Por isso, há de se criarem incentivos para os proprietários, principalmente em mercado P2P, afetarem seus bens à moradia como serviço. Isso não será obtido se eles tiverem que suportar ônus excessivos, que podem estar nas leis tributárias, nas licenças administrativas, na regulação do mercado de seguro, no zoneamento urbano e no próprio direito privado. Normas pretéritas reguladoras de relações privadas consideradas típicas podem criar deveres e obrigações não compatíveis com as práticas da moradia como serviço. Uma regulamentação pode evitar que esses mesmos proprietários arquem com ônus excessivos decorrentes de uma má compreensão ou enquadramento da moradia como serviço.

Portanto, para que tal prática se desenvolva como real alternativa ao uso proprietário, ela precisa ser fomentada e regulamentada. É preciso promover um *pool* de recursos para os usuários escolherem com flexibilidade, e ele depende do fomento à proliferação de práticas de moradia como serviço e de proprietários que afetem seus bens a ela. Uma regulamentação pode evitar que esses mesmos proprietários arquem com ônus excessivos decorrentes de uma má compreensão ou enquadramento da moradia como serviço que, por exemplo, não encontra regulamentação nos direitos reais.

Além de analisar os efeitos da moradia como serviço sobre os direitos de propriedade, tem-se o desafio de uma nova relação do anfitrião com o uso do bem imóvel e a relação com sua intimidade. A moradia como serviço permite que a casa vire local de interações temporárias e que interações estáveis e íntimas entrelacem-se com interações comerciais e casuais. Ela afeta a propriedade íntima, que passa a funcionar de forma híbrida, como em *home offices* ou em indústrias domésticas. Surgem verdadeiros mercados pessoais, nos quais as normas de mercado moldam a percepção de intimidade e a intimidade molda as práticas de mercado. A moradia como serviço insere um viés comercial em um campo normalmente ocupado por trocas recíprocas e relações de vizinhança. Isso pode “comodificar” relações pessoais e, para tanto, é necessário evitar desenquadramentos normativos que não enxerguem a desestabilização da intimidade e da privacidade do anfitrião que afeta seu imóvel à moradia como serviço.

Explica-se. A moradia como serviço pode ser ajustada pelo prazo de 24 horas ou de 300 dias. Não há, nesse momento, regulamentação de um tempo mínimo ou máximo, por mais casual e temporária que seja a contratação. Quando a *P2P Accommodation* é ajustada entre anfitrião e usuário, via Airbnb, por curtíssimo prazo, como 24 horas, 5 dias ou até 30 dias, discute-se a natureza jurídica dessa relação. Por exemplo, está vivo o debate jurídico sobre tratar-se de um contrato de hospedagem atípico ou um contrato de locação por temporada. Contudo, se o ajuste for feito por, por exemplo, 250 dias, estar-se-ia diante de uma locação de imóvel urbano para uso residencial?

A Lei de Locação não dispõe sobre um prazo mínimo para configurar locação residencial. Em Portugal, a lei de arrendamento urbano assentou o prazo mínimo de 1 ano. Quando o ajuste for por prazo menor, presume-se alojamento local. No Brasil, não há essa regulamentação. Uma pessoa ou família que usa um imóvel urbano por 250 dias cumpre os requisitos para classificar a relação jurídica como locação residencial? Ou é necessário que essa pessoa ou família tenha o desejo de buscar estabilidade e uso duradouro naquele específico imóvel urbano? Se forem necessários estabilidade e longo prazo, a moradia como serviço jamais será considerada locação residencial.

Ainda assim, é para moradia, para habitação que os usuários da economia do acesso buscam acessar a propriedade urbana, como, por exemplo, os nômades digitais. Vivem eles apenas em permanente e recorrente uso comercial da propriedade urbana? E em que ponto tudo isso se diferencia quando se fala do *home office* ou da indústria doméstica? Por que, nesses casos, a discussão não surge tão calorosa? Por que o *home office* ou a indústria doméstica não descaracterizam (e até que ponto não descaracterizam) o uso residencial, mas a moradia como

serviço, essa sim, descaracterizaria? E se se tratar de alguém que habita o imóvel urbano e apenas afeta à prática da moradia como serviço um quarto ou dois? Muda tudo?

Para esse estudo, essas camadas de discussão que supostamente podem apresentar consequências jurídicas distintas, na verdade, dialogam de uma forma não prevista pelo modelo tradicional e que gera dúvidas honestas nos juristas. Entretanto, ao se pensar no problema à luz de princípios da moradia como serviço, parece que a resposta é menos complicada. Nela, o valor de uso supera o valor de troca. A propriedade, no sentido de controle e titularidade, não é importante para a moradia como serviço e não pode ser o elemento distintivo dessa relação imobiliária. Estabilidade e longo prazo não são realidade de usuários dela. Isso não significa que eles não busquem habitação. Se a lógica for considerar residência a relação de um usuário com a propriedade urbana apenas quando ele buscar estabilidade e longo prazo, então se dirá que esses usuários da moradia como serviço não possuem residência, mas eles continuam a ter direito à moradia e à habitação, e é dever do Direito assegurar a eles esse direito fundamental, ainda que sob a lógica *sui generis* da moradia como serviço.

Os usuários da moradia como serviço encontram barreiras normativas à real liberdade de escolherem essa prática, em detrimento da propriedade ou dos contratos de longo prazo. Por isso, esse estudo defende que a moradia como serviço tenha proteção normativa estatal – como aquela conferida às práticas centradas no uso de longo prazo e estável ou na aquisição individual da propriedade privada – de modo que os proprietários passem a ter incentivos a participar das transações baseadas na moradia como serviço e os usuários tenham maior respaldo jurídico.

A moradia como serviço parece que veio para ficar. Conquistou parcela do mercado e talvez nunca acabará com o modelo tradicional. Mesmo assim, ela precisa ser interpretada, e os direitos, garantidos à luz do arcabouço jurídico existente.

4.1 As tentativas insuficientes de aplicar regimes jurídicos existentes à moradia como serviço

É lugar comum dizer que a vida em sociedade e a dinâmica do mercado mudam mais rapidamente do que o Direito. De fato, a dinâmica da transformação e da inovação das relações sociais é muito mais rápida do que a alteração de Leis e da Jurisprudência, principalmente na era dos nanossegundos. Entretanto, para todo problema social, inovador ou não, é colocada ao

Direito a árdua tarefa de encontrar solução a partir das ferramentas, ultrapassadas ou não, que lhe são próprias.

Nesse sentido, as práticas exemplares da moradia como serviço acima referidas, *coliving* e *P2P Accommodation*, já foram apreciadas por tribunais pátrios em conflitos jurídicos expostos em casos concretos. Os julgamentos proferidos nessas oportunidades encontraram algum regramento jurídico preexistente para decidir o conflito, porém, aquele aplicado ao caso concreto não era necessariamente o melhor. Mesmo que fosse, isso não impede que seja pensado um regime jurídico próprio que melhor atente aos detalhes da moradia como serviço. Esse debate já teve início na esfera Legislativa, mas, até esse momento, não encontrou solução definitiva.

Nessa etapa, então, propõe-se apresentar o que já foi feito em termos de aplicação de regime jurídico à moradia como serviço. Na etapa seguinte, sugere-se uma análise crítica com vistas a contribuir para a idealização de um regime jurídico próprio para a tal prática.

4.1.1 O coliving nos termos de uso e na jurisprudência

No Brasil, a Housi e a Vila11 são, respectivamente, exemplos de sociedades que praticam o *coliving*:

Housi: 80% dos novos consumidores já não têm interesse em adquirir imóveis. A nova barreira a ser quebrada no mercado imobiliário é a forma como as pessoas escolhem sua moradia. Por isso, a proposta da Housi é oferecer liberdade de uso ao invés da posse, tornando a moradia um serviço e não um bem, para atender aos anseios do novo consumidor.¹⁶⁶

Vila11: Em um mundo em constante transformação, uma das coisas que mais valorizamos é a possibilidade de escolher. Seja qual for seu estilo ou onde queira estar, o mais importante é poder experimentar e, se quiser, mudar de ideia. Essas idas e vindas fazem parte da vida porque nem tudo tem que ser fixo, ou definitivo. E onde moramos, também não precisa ser. O que realmente precisamos é nos sentir em casa. Acreditamos no simples, na combinação de facilidade e moradia, na liberdade do uso do tempo.¹⁶⁷

¹⁶⁶ Disponível em: <https://housi.com/quem-somos/>. Acesso em: 13 fev. 2021.

¹⁶⁷ Disponível em: https://vila11.com.br/?gclid=CjwKCAiAjp6BBhAIEiwAkO9WurezBU7jI3kKY0Ivsf98ik8b-CfFy54hqXmNZ0YpQZVHJImcF8IAcxoCALkQAvD_BwE#pq-vila-11. Acesso em: 13 fev. 2021.

Em ambos os exemplos brasileiros, os termos de uso apontam para a prestação de serviços de locação em favor dos usuários, consequentemente denominados locatários. É compreensível que, diante do atual ordenamento jurídico brasileiro, as sociedades empresárias sejam orientadas a se colocarem como prestadoras de serviço de locação de bens imóveis. Pelo simples fato de serem práticas voltadas ao uso não proprietário, elas, de fato, são usualmente confundidas com locação. Afinal, em linhas gerais, uma das partes, a administradora do *coliving*, obriga-se a ceder à outra, o usuário, por tempo determinado, o uso de coisa não fungível, mediante certa retribuição (o que remete ao art. 565 do Código Civil brasileiro).

A Housi, por exemplo, refere-se à Lei de Locação em seus termos e condições quando afirma permitir o acesso de usuários a “funcionalidades que disponibilizarão apartamentos, voltados a locação residencial por curto período (Temporada), ou por maior período (Regular), a depender da escolha do Usuário”¹⁶⁸. Foi à Lei de Locação que a Housi, por exemplo, recorreu para ajuizar ação de despejo¹⁶⁹ contra usuário inadimplente. O pedido liminar de despejo formulado em 21 de junho de 2021, apesar de deferido, não tinha sido efetivado até o dia 04 de outubro de 2021. É à Lei de Locação também que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo recorreu nas três oportunidades em que este estudo identificou a referência ao termo *coliving*.

O primeiro julgado que menciona o termo *coliving* é do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP)¹⁷⁰. O acórdão não julgou o objeto do *coliving* em si, mas uma ação de reparação por danos materiais e morais decorrente de agressões. Registre-se, contudo, que, em sua ementa, o julgado referiu-se ao *coliving* da seguinte forma: “Sublocação. Sistema coletivo de alojamento do tipo *coliving* (Das Haus *Coliving*) ou moradia compartilhada ou, ainda, denominado popularmente como república”.

O segundo julgado que menciona o termo é resultado do agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência: os autores, coproprietários de um bem imóvel situado em condomínio edilício, e uma sociedade empresária por eles contratada para fazer a gestão do imóvel para fins de “locação do imóvel para moradia compartilhada (*coliving*)”. Tal sociedade teria como atividade “a intermediação entre pessoas interessadas em alugar um mesmo imóvel”. Segundo os autores, eles estariam impedidos de

¹⁶⁸ Disponível em: <https://housi.com/termos-do-investidor/>. Acesso em: 4 out. 2021.

¹⁶⁹ TJSP. Processo 1063855-92.2021.8.26.0100, 23ª Vara Cível. Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

¹⁷⁰ TJSP. Apelação Cível 1001302-43.2020.8.26.0100. Relator (a): Mario A. Silveira. Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado. Foro Central Cível - 1ª Vara Cível. Data do Julgamento: 13/09/2021. Data de Registro: 13/09/2021.

acessar o apartamento, de participar de reuniões e/ou assembleias condominiais, de terminar as obras no imóvel, de prosseguir com as negociações em torno da locação do imóvel para determinados inquilinos, de utilizar as áreas comuns do condomínio. Os autores pediram a concessão da tutela de urgência para que o condomínio permitisse imediato acesso deles às suas unidades imobiliárias; se abstinhasse de impedir ou criar qualquer tipo de resistência ao exercício dos direitos referentes ao imóvel; se abstinhasse de aplicar qualquer tipo de penalidade aos autores, entre outros pedidos. O agravo de instrumento restou desprovido pelo TJ/SP¹⁷¹. Registrou-se, no acórdão, que “o direito alegado envolve a análise dos limites do direito de propriedade e da possibilidade de vedação à forma de locação pretendida pelos autores que, segundo parte dos condôminos, colocaria em risco a segurança e o sossego dos moradores”. Assim, em razão do momento processual, em que ainda não estabelecido o contraditório e constante apenas versão dos autores, o Tribunal entendeu por bem manter o indeferimento da medida de urgência requerida.

O terceiro julgado consiste em sentença a afirmar que o projeto de *coliving* consistiria “no aluguel da unidade autônoma para diversas pessoas que não se conhecem, normalmente jovens solteiros, que terão quartos individualizados, contudo, compartilharão sala, cozinha, área de serviço e garagem, a exemplo do que ocorre nas repúblicas estudantis”¹⁷². No caso concreto, uma assembleia condominial aprovou a inclusão expressa, no regulamento interno, de “proibição de locação para empresas de startups que comercializam a moradia compartilhada”, bem como a alteração da convenção de condomínio para constar “sua natureza estritamente residencial e unifamiliar”. Nos termos da sentença, o condomínio alega que o “desvio da destinação das unidades autônomas comprometerá a tranquilidade e a segurança dos moradores, notadamente pelo aumento do fluxo de pessoas no condomínio e das despesas com energia elétrica e consumo de água, além do desgaste das áreas comuns”.¹⁷³ Os proprietários alegaram, por sua vez, que celebrariam com terceiros apenas contratos de locação com fins estritamente residenciais, de até 30 meses, e os condôminos são parte de uma lista prévia e fixa, conhecida do condomínio. Além disso, os limites estruturais dos imóveis são respeitados e há apenas um inquilino por quarto. Sustentaram que tal sistema não gera movimentação anormal nas

¹⁷¹ TJSP. Agravo de Instrumento 2300053-73.2020.8.26.0000. Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado. Foro Central Cível - 4ª Vara Cível. Data do Julgamento: 08/03/2021. Data de Registro: 09/03/2021.

¹⁷² TJ/SP, processo n.º 1116011-91.2020.8.26.0100, Magistrada Laura de Mattos Almeida: 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Sentença de 12/07/2021; DJe 09/04/2021.

¹⁷³ Segundo a convenção de condomínio analisada no processo judicial.

dependências do condomínio, tampouco aumento de gastos. Acrescentaram que há vícios formais e materiais na deliberação tomada pelo condomínio, que violariam o direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal e pelo Código Civil, bem como a lei de condomínios edilícios, além de configurar abuso de direito.

A sentença assinalou que a vedação ao sistema de moradia compartilhada imposta pelo condomínio “tem legalidade duvidosa, na medida em que a propriedade é direito fundamental (CF, art. 5º, caput e XXII), cuja restrição é excepcional, quando outros valores igualmente fundamentais com ela colidirem”. Entendeu que o *coliving* seria uma locação, seja por longa ou curta duração, portanto, uma prática contratual lícita. Nos termos da sentença, o fato de pessoas diferentes, em espaços curtos ou longos de tempo, ocuparem o imóvel não descaracteriza sua destinação residencial. As locações, assim, por curto ou longo prazo, não seriam ilegais, e o condomínio edilício não pode proibi-las.

4.1.2 O regime jurídico do inquilinato é insuficiente para o coliving

Os tribunais e os termos de uso dos *colivings* brasileiros identificados por essa pesquisa qualificaram a prática de *coliving* como locação. Isso implica, a *priori*, enquadrá-la no regime de inquilinato. No Brasil, há regulamentação própria na Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locação), lei anterior à difusão da prática do *coliving*. O regime de locação de propriedade urbana previsto na Lei de Locação visa à promoção do uso duradouro, estável e de longo prazo, normalmente associado à integralidade da unidade habitacional. O *coliving* promove o uso casual, flexível e de curto prazo, inclusive no uso de apenas parte do imóvel. Prazos e encargos previstos na Lei de Locação, além da solução da descontinuidade pelo despejo judicial são exemplos de dificuldades práticas à subsunção do *coliving* à Lei de Locação. Ele é mais dinâmico e flexível.

Lembre-se de que os espaços funcionais em um *coliving* podem ser divididos em três tipos a depender do grau de privacidade oferecido ao usuário. O espaço primário é composto pelas áreas compartilhadas nas quais os usuários podem interagir e socializar, como a cozinha, a área de convivência e a área de refeições. O secundário também é composto por áreas comuns, mas com socialização mitigada, em espaços intermediários e funcionais, tais como a lavanderia, as escadas e os corredores. O espaço terciário é composto pelas áreas privadas disponibilizadas a cada usuário, como os quartos, nos quais eles podem se sentir com maior privacidade. O

espaço terciário, porém, é reduzido em favor da ampliação das áreas comuns e compartilhadas, pois o intuito do *coliving* é fomentar as interações entre usuários, inclusive as espontâneas. Logo, a distinção entre espaços privados (e íntimos) e espaços compartilhados passa a ter reduzida importância. Todos os elementos que o espaço pode oferecer a um usuário passam a estar disponíveis, de modo flexível, sob a forma de prestação de serviços. O espaço passa a ser um serviço que pode ser consumido.

A dinâmica dessa prática da moradia como serviço é sensivelmente diferente da dinâmica da locação para uso residencial. Na primeira, há consumo de serviços (inclusive o de habitação) por hora e dia, a depender da conveniência do usuário. Os espaços primários são praticamente de uso constante, pois o terciário é bastante reduzido. Na segunda, na locação para uso residencial, o espaço locado deve ser suficiente para as necessidades primárias do locatário e estará ao dispor do locatário por todo o período do contrato, de maneira privada e íntima, independentemente de o locatário usá-lo ou não.

Insista-se que o *coliving* é uma prática, e não simplesmente um edifício composto de unidades habitacionais. Uma sociedade empresária a desenvolve em variados edifícios. O usuário se vincula à prática, não ao edifício ou a uma unidade habitacional específica, como seria em um contrato de locação. A sociedade empresária que desenvolve o *coliving* pode oferecer uma “assinatura” ou “recorrência” aos seus usuários. Com isso, eles poderão gozar de uma “portabilidade”, isto é, trocar de unidade, de edifício, de cidade e até mesmo de país entre as opções apresentadas pela sociedade empresária. Essa portabilidade não exige nova contratação; ela faz parte de um relacionamento entre usuário e fornecedor do *coliving*, da prestação do serviço. A ideia da moradia por assinatura procura estabelecer um vínculo com o usuário, que pagará um valor mensal para ter acesso a uma diversidade de unidades habitacionais que poderá usar indistintamente. Assim, ele não cria vínculos com o imóvel em si, mas com o serviço. Essa “portabilidade” reforça os preceitos de flexibilidade e casualidade. Por outro lado, a relação locatícia é com o imóvel objeto do contrato de locação devidamente especificado. Não há portabilidade ou qualquer indício de fungibilidade que permita imediata substituição do espaço privado.

Assim, o *coliving* é uma prática na qual particulares não usuários exploram arranjo habitacional urbano composto de menores espaços privados e maiores áreas comuns (primordialmente, cozinha, sala de convivência, lavanderia) para oferecer serviços de moradia simplificada, conveniente e flexível a usuários que buscam interação social, independência e segurança para sentirem-se em casa. A locação é a cessão de uso de um bem imóvel específico,

não fungível, por período previamente combinado, mediante retribuição, sem prestação de serviços adicionais e com o propósito de que o espaço cedido seja suficientemente privado e íntimo para o locatário satisfazer sua vontade de habitar.

Para melhor compreensão da insuficiência do tratamento por ora dispensado ao *coliving* pelos julgados e termos de uso acima referenciados, recorrer-se-á à análise feita sobre a *P2P Accommodation* a seguir, porque os desafios jurídicos do *coliving* são muito parecidos com os da *P2P Accommodation*, e os tribunais possuem maior número de julgados quando se trata desta.

4.1.3 Um projeto de lei brasileiro sobre a P2P accommodation

No dia 23 de abril de 2019, o Senador Angelo Coronel, do PSD/BA, apresentou o Projeto de Lei n.º 2.474/2019¹⁷⁴ para alterar a Lei n.º 8.245/1991 (Lei de Locação) e “disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada”. Para o PL 2.474/2019, a principal diferença dessa modalidade para a locação por temporada prevista na Lei de Locação é a utilização de um aplicativo ou plataforma de intermediação no ato de locar um imóvel por temporada, e os principais conflitos ocorreriam entre dois tipos de proprietários. De um lado, aqueles que não querem, no condomínio, “espaço de hospedagem [...] elevação da rotatividade de pessoas [...] redução do nível de segurança para os moradores, [...] elevação dos gastos com limpeza e manutenção predial”. De outro, aqueles que querem dar à sua propriedade privada “uma destinação com maior aproveitamento financeiro [...] ter uma renda extra”. Na sua exposição de motivos, o PL 2.474/2019 destaca o impacto positivo do avanço tecnológico. Porém, alega que essa modalidade de uso dos imóveis desvirtua as “formas de usufruir da propriedade privada” e interfere nos direitos de outros proprietários.

O PL 2.474/2019, então, apresenta uma proposição que, no entender do seu proponente, protegeria a função social da propriedade, o instituto do condomínio e o bem-estar daquela coletividade de pessoas. O projeto pretende incluir o artigo 50-A para vedar a locação por

¹⁷⁴ BRASIL, 2019.

temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial. Ele pretende tratar a prática da *P2P accommodation* como uma situação excepcional, possível apenas se a convenção de condomínio expressamente a autorizasse. E, mesmo nesta hipótese excepcional, tais locações deveriam obrigatoriamente observar as seguintes regras disciplinadas no PL 2.474/2019: (i) o prazo da locação seria expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 da Lei de Locação; (ii) o locador, independentemente de culpa, seria, perante o condomínio edifício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tivessem acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edifício, ainda que não constassem formalmente do contrato de locação; (iii) a locação poderia ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edifício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos; e (iv) o locador seria considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação.

Por fim, destaque-se que o PL 2.474/2019 propõe esclarecer que a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei n.º 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, não se aplica àquele que explora a prática de *P2P accommodation* se este não o realiza profissionalmente. Essa disposição ressalta a ideia de que a prática pode ocorrer, e de fato ocorre entre pares: de um lado um proprietário ou possuidor, na qualidade de anfitrião, e do outro lado, um usuário do serviço disponibilizado.

No dia 16 de dezembro de 2019, o então relator designado na Comissão de Constituição e Justiça do Senado Federal (CCJ), Senador Radolfe Rodrigues, da REDE/AP, apresentou parecer pela rejeição do PL 2.474/2019 quanto ao mérito. O parecer assinala que o instituto da locação por temporada é compatível com a oferta desse serviço por meio de aplicativos ou plataformas on-line. Por conseguinte, encontrar-se-ia equivocada a proposição legislativa de dar tratamento diferente à locação por temporada ofertada em aplicativo ou plataforma on-line em relação àquela locação por temporada não ofertada por esses meios. O parecer destacou também que a oferta por aplicativos ou plataformas on-line nem mesmo é uma prática exclusiva da locação por temporada. Locações por longo prazo e para fins empresariais, por exemplo, também se utilizam dessas ferramentas. Se todas as modalidades de locação podem e usam esses meios, disciplinar por lei apenas uma dessas modalidades de locação não faria sentido.

Ainda a discutir o mérito da proposição legislativa, o parecer do então relator na CCJ aduziu que o objetivo da Lei de Locação seria dinamizar o mercado de imóveis para locação. Logo, a oferta de imóvel residencial para locação por meio de aplicativos não se chocaria com

esse objetivo. A simples oferta em aplicativos não implicaria transformar “condomínios edifícios inteiros em hotéis ou apart-hotéis, dormitórios ou assemelhados”. A alta rotatividade também não se chocaria com a Lei de Locação que, em seu artigo 48, já previu justamente a locação por temporada, desinteressada em fixação de residência. O parecer também apontou a descrença de que “a locação de imóvel por curta temporada em apartamento residencial localizado em condomínio edifício” pudesse gerar efeitos negativos aos vizinhos, inclusive quanto à segurança. Bastaria, na consideração do relator, que o anfitrião comunicasse “à administração do condomínio a sua intenção de fazer a locação do seu imóvel por temporada, informando, sempre, que são os ocupantes do imóvel locado naquele período”. Apesar do parecer ter sido apresentado, a CCJ ainda não deliberou sobre o tema. Em fevereiro de 2021, o PL 2474/2019 aguardava a designação de novo relator, pois o anterior deixou de integrar a CCJ. Em todo caso, as questões relativas à alta rotatividade e à segurança são igualmente preocupações externadas pelo Superior Tribunal de Justiça, como se verá a seguir.

4.1.4 O projeto de lei é insuficiente para regulamentar a P2P Accommodation

A pesquisa desenvolvida neste estudo parece discordar da proposição legislativa em diversos pontos. Primeiramente, como já se expôs nos capítulos acima, a economia do compartilhamento, as práticas da categoria da economia do acesso e a específica prática da *P2P accommodation* não se definem, em sua essência, pela utilização de aplicativos e plataformas on-line. A relação de casualidade, temporária, efêmera que hóspedes e anfitriões têm com o bem imóvel, a percepção diversa sobre a propriedade imobiliária como local de intimidade e privacidade, a relação com a prática em si, não com o bem imóvel, são características muito mais marcantes e representativas dessa prática. Ademais, aplicativos e plataformas on-line servem igualmente ao uso de longa duração, não sendo possível compreender o motivo pelo qual a existência de tais ferramentas digitais seria importante na curta duração e irrelevante na longa.

Em segundo lugar, o motivo financeiro ou econômico não é o único que se verifica entre anfitriões para engajarem-se nessa prática, apesar de aparentar ser o mais frequente. Há questões que envolvem motivos de ordem pessoal, como solidão e vontade de compartilhar experiências e intimidades. Ao referir-se ao motivo financeiro, o PL 2.474/2019 parece excluir

de seu objeto a prática mais antiga do *couchsurfing*, já vista neste trabalho, que não importava em compensação financeira. Entretanto, tal prática não motivada por compensação financeira pode apresentar os mesmos “inconvenientes” suscitados na exposição de motivos do PL 2.474/2019. De mais a mais, as práticas que têm por objetivo a compensação financeira, mas que não são intermediadas por aplicativos ou plataformas, estariam excluídas da hipótese desse PL 2.474/2019. A proposição legislativa, então, nem mesmo faria sentido em ser promulgada porque não trataria de todas as hipóteses práticas de *P2P accommodation*.

Em terceiro lugar, a exposição de motivos do PL 2.474/2019 parece incongruente com a pesquisa até aqui realizada, pois afirma ocorrer o desvirtuamento das formas de usufruir da propriedade privada. A mera existência de proposta de regulamentação da *P2P accommodation* (em vez de proibição) revela não existir ilicitude no objeto dessa prática. A propriedade privada, exclusiva e absoluta em sua essência, não tem formas predeterminadas de exploração ou aproveitamento como quer fazer crer o PL 2.474/2019. Cabe ao proprietário, principalmente num contexto capitalista em que a propriedade privada se sujeita à lógica da mercadoria, extrair o uso lícito que melhor lhe aprouver e cumprir com a sua ampla função social. Por função social, tem-se também o uso como abrigo, como habitação, o que de fato é perseguido pela *P2P accommodation*, e isso pode ocorrer independentemente do prazo de duração desse uso como habitação ou da pessoa que fará uso dela. É claro que os interesses da coletividade de condôminos devem ser ponderados e analisados em cada caso específico de forma concreta. Entretanto, ao se tratar a prática como nociva de pleno direito, pode-se correr o risco de ignorar o benefício mais amplo, seja por razões de incremento da oferta de habitação, seja por razões de incremento à oferta de hospedagem. Ademais, como visto acima, há saldo positivo nos casos, como na proposta feita anteriormente de política pública para o centro da cidade do Rio de Janeiro, em que a *P2P accommodation* pode promover a “ampliação do uso eficiente dos bens e o consequente atendimento de sua função social” (SOUZA; LEMOS, 2017, p. 67).

Em quarto lugar, os problemas aventados pelo PL 2.474/2019 para justificar sua tramitação legislativa não são exclusivos da *P2P accommodation*. Por exemplo, os “inconvenientes” são igualmente causados pela locação por temporada prevista na Lei de Locação desde 1991. É público e notório que, no bairro de Copacabana, no Rio de Janeiro, RJ, Brasil, constatam-se os mesmos inconvenientes listados pelo PL 2.474/2019. São inúmeros edifícios com várias unidades imobiliárias voltadas à locação por temporada sem que haja expressa autorização na convenção de condomínio. O projeto de lei, contudo, não procura tratar dessa modalidade de locação, criando, ao que parece, diferenciação odiosa entre duas práticas

que, no tocante ao incremento na alta rotatividade, risco de segurança e gastos prediais, são, no mínimo, bastante semelhantes. Em sentido similar, tem-se que as relações de vizinhança entre os condôminos são essencialmente complexas e relativas. Veja-se o exemplo da discussão acerca da vedação ou permissão de animais domésticos. Após amplo debate judicial, a VI Jornada de Direito Civil da Justiça Federal editou o Enunciado 566: “A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade”¹⁷⁵. Em consequência, a ocorrência de exageros ou abusos nas relações de vizinhança dentro de um condomínio edilício deve ser analisada no caso concreto. Propor tornar a *P2P Accommodation* uma prática excepcional, como faz o PL 2.474/2019, parece contrapor-se à lógica referida pelo enunciado da Justiça Federal.

Em quinto lugar, na essência de sua proposição de vedar a prática como regra, o PL 2.474/2019 parece ir de encontro ao legislador português, pois este expressamente autorizou o alojamento local deixando à convenção de condomínio apenas a possibilidade de vedar a prática por unanimidade (como se verá abaixo). Sobre a quarta característica já listada, diga-se que não se localizou razão de constar do referido PL 2.474/2019 a referência de que o locador seria considerado consumidor perante o aplicativo ou a plataforma de intermediação. Essa proposição não encontra esteio na teoria finalista, no sentido de que apenas pode ser considerado consumidor aquele que é o destinatário do serviço, o consumidor final¹⁷⁶. Na *P2P*

¹⁷⁵ Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/637>. Acesso em: 18 set. 2021.

¹⁷⁶ CONFLITO DE COMPETÊNCIA. SOCIEDADE EMPRESÁRIA. CONSUMIDOR. DESTINATÁRIO FINAL ECONÔMICO. NÃO OCORRÊNCIA. FORO DE ELEIÇÃO. VALIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO E HIPOSSUFICIÊNCIA. NÃO CARACTERIZAÇÃO.

1 - A jurisprudência desta Corte sedimenta-se no sentido da adoção da teoria finalista ou subjetiva para fins de caracterização da pessoa jurídica como consumidora em eventual relação de consumo, devendo, portanto, ser destinatária final econômica do bem ou serviço adquirido (REsp 541.867/BA).

2 - Para que o consumidor seja considerado destinatário econômico final, o produto ou serviço adquirido ou utilizado não pode guardar qualquer conexão, direta ou indireta, com a atividade econômica por ele desenvolvida; o produto ou serviço deve ser utilizado para o atendimento de uma necessidade própria, pessoal do consumidor.

3 - No caso em tela, não se verifica tal circunstância, porquanto o serviço de crédito tomado pela pessoa jurídica junto à instituição financeira de certo foi utilizado para o fomento da atividade empresarial, no desenvolvimento da atividade lucrativa, de forma que a sua circulação econômica não se encerra nas mãos da pessoa jurídica, sociedade empresária, motivo pelo qual não resta caracterizada, in casu, relação de consumo entre as partes.

4 - Cláusula de eleição de foro legal e válida, devendo, portanto, ser respeitada, pois não há qualquer circunstância que evidencie situação de hipossuficiência da autora da demanda que possa dificultar a propositura da ação no foro eleito.

5 - Conflito de competência conhecido para declarar competente o Juízo Federal da 12ª Vara da Seção Judiciária do Estado de São Paulo. (CC 92.519/SP, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 16/02/2009, DJe 04/03/2009).

accommodation, o locador interage com o aplicativo ou a plataforma para, subsequentemente, prestar serviço ao hóspede, inclusive para, eventualmente, auferir receita. Em todo caso, este estudo não se propõe a analisar a natureza da relação jurídica entre usuários e plataformas ou aplicativos, mas corrobora o parecer do relator na CCJ sobre o referido projeto de lei. O que diz respeito à alta rotatividade e à segurança dos demais condôminos – pontos abordados tanto pelo projeto de lei como pelo parecer do relator da CCJ – este estudo tratará no subcapítulo seguinte porque são preocupações igualmente externadas pelo Superior Tribunal de Justiça, como se verá a seguir.

4.1.5 A P2P accommodation no Superior Tribunal de Justiça

A diferença da *P2P Accommodation* para locações e serviços de hotelaria são, em primeiro lugar, práticas. No Brasil, as locações possuem disciplinas próprias positivadas em diplomas legais específicos. A locação de imóvel residencial, por exemplo, prevê encargos ordinários ao locatário, estipula prazos mínimos de desocupação e regulamenta outras questões que são estranhas à prática do *P2P accommodation*. Os serviços de hotelaria, por sua vez, são normalmente prestados por empreendimentos hoteleiros devidamente registrados e licenciados para essa atividade, nos termos da Lei n.º 11.771/2008. Possuem direito de retenção de bagagem, apresentam espaços públicos de circulação indistinta de hóspedes ou visitantes e funcionários, respondem por danos de terceiros aos seus hóspedes porque prestam serviços de portaria e vigilância, procuram criar relacionamento com seus hóspedes para futuro retorno. O Código de Obras da cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, apresenta definição específica para hotel: “edificação residencial transitória, com unidades habitacionais constituídas, no mínimo, de 1 (um) compartimento habitável (quarto) e 1 (um) banheiro privativo, cujo acesso é controlado por serviço de portaria e dispendo de partes comuns adequadas”. Se em um edifício estiver localizado um único apartamento, portanto uma única unidade habitacional, afetado à prática de *P2P accommodation*, não parece ser possível o enquadramento como hotel. Justamente por guardar distinções tanto para a locação como para a hospedagem, a prática de *P2P accommodation* passou a ser, no Brasil, objeto de debate jurídico e judicial que tenta explicar a natureza jurídica da *P2P Accommodation* para verificar, na sequência, o regime jurídico aplicável.

A razão do debate sobre o regime jurídico ultrapassa o mero interesse acadêmico. No âmbito tributário, associações hoteleiras e órgão arrecadadores de tributos estão interessados em reduzir assimetria concorrencial e aumentar o superávit primário, respectivamente. De outro lado, exploradores da atividade visam proteger a competitividade dos preços praticados sem taxação. Na esfera da convivência social, condôminos e condomínios edifícios buscam ratificar seu alegado poder de vedar a prática e proteger valores sociais de suposta segurança, paz e convívio harmonioso na vizinhança, enquanto proprietários buscam defender seu direito à livre utilização econômica de suas propriedades urbanas.

Prova desse embate é a existência de ao menos três recursos em trâmite no Superior Tribunal de Justiça (STJ), cada qual oriundo de uma unidade da federação diferente. De um lado, condôminos anfitriões e, de outro lado, condomínios edifícios litigam sobre a possibilidade de os primeiros afetarem suas unidades imobiliárias à prática de *P2P accommodation*. Todos os três recursos estão distribuídos à 4ª Turma do STJ.

Em primeiro lugar, cite-se o REsp n.º 1.933.270/RJ¹⁷⁷, de relatoria da Exma. Ministra Maria Isabel Gallotti, que foi interposto por condomínio edifício inconformado com o acórdão de lavra da 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJ/RJ) O acórdão fluminense entendeu a prática de *P2P accommodation* como locação por temporada e não como contrato de hospedagem. Nos termos do acórdão, “restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas”. A corte fluminense entendeu também que eventual violação a direitos de vizinhança deve ser comprovada concretamente. Em continuação, o acórdão esclareceu que a Lei de Locação disciplina locações por prazo superior a 90 dias e a locação por temporada, por prazo inferior a 90 dias, sendo ambas de natureza residencial. Concluiu, portanto, que “a utilização do imóvel para locação por curtíssimo espaço de tempo não implica descumprimento à destinação residencial imposta na convenção de condomínio”, pois “analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia”. Ao final do ano de 2021, a Exma. Ministra relatora deu provimento ao recurso do condomínio edifício sob o fundamento de que “a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo,

¹⁷⁷ Nos autos do processo n.º 0127606-47.2016.8.19.0001. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=00040361E4B0BFF123079B0C6349B415427DC50B0B2A562C&USER=>. Acesso em: 18 set. 2021.

caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio”. O recorrido interpôs recurso de agravo interno que, ao final do ano de 2022, ainda aguardava sua inclusão em pauta de julgamento.

Em segundo lugar, cite-se o AREsp n.º 1.479.157/SP¹⁷⁸, cuja relatora também a Exma. Ministra Maria Isabel Gallotti. O condomínio edilício interpôs o recurso contra acórdão proferido pela 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ/SP), a qual negou provimento ao recurso de apelação do condomínio¹⁷⁹. Assim, manteve a sentença de procedência do pedido do condômino anfitrião para declarar nula a deliberação da assembleia condominial que proibia os proprietários de promoverem “locação por temporadas”. O acórdão paulista declarou que “apenas mediante alteração da convenção de condomínio é que o direito de propriedade do autor poderia ser restringido, no sentido de se proibir a locação por temporada”¹⁸⁰. Ademais, consignou que a locação por temporada não configura uso comercial e não descaracteriza a destinação residencial. Para a 36ª Câmara de Direito Privado, “o fim comercial estaria configurado caso o locatário passasse a desenvolver atividade comercial no local, tal como um escritório, um ponto de vendas, uma loja”. A simples alteração do lapso temporal, por si só, não seria incapaz de tornar distinta a forma de destinação do imóvel. Em julho de 2021, foi publicada a decisão monocrática da Exma. Ministra Maria Isabel Gallotti a conhecer do agravo e a dar provimento ao recurso especial para julgar improcedentes os pedidos iniciais do condômino anfitrião. O fundamento da decisão monocrática foi a

¹⁷⁸ Nos autos do processo n.º 1065850-40.2017.8.26.0114. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/879001667>. Acesso em: 18 set. 2021.

¹⁷⁹ No mesmo sentido, encontra-se outro acórdão do TJ/SP. No dia 04 de dezembro de 2018, a 23ª Vara Cível da comarca de São Paulo julgou válidas as multas aplicadas por um condomínio edilício a um condômino que havia afetado sua propriedade urbana à prática de *P2P accommodation* nos autos do processo n.º 1117942-37.2017.8.26.0100. Para o juízo da 23ª Vara Cível da comarca de São Paulo, a ‘locação’ por meio de aplicativos consistiria em “hospedagem para acomodação de viajantes, o que descaracteriza a finalidade residencial”. Em decorrência desse raciocínio, concluiu-se que o condômino anfitrião ignorou vedação expressa à prática, aprovada em assembleia de condomínio e desrespeitada a convenção de condomínio que dispõe sobre a finalidade exclusivamente residencial das unidades daquele edifício. Em fase recursal, a 25ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP reformou a sentença de primeiro grau para obrigar o condomínio a não impedir a “locação por temporada”. Para o relator da apelação, julgada em 16 de maio de 2019, “a utilização do imóvel para locação por curtíssimo espaço de tempo não implica descumprimento à destinação residencial imposta na convenção de condomínio”. Mais ainda, a restrição imposta pela assembleia de condomínio deveria ser, no mínimo, prevista na convenção de condomínio. Não houve interposição de recurso especial e ocorreu o trânsito em julgado do acórdão.

¹⁸⁰ Vale dizer, porém, que a 36ª Câmara de Direito Privado do TJSP fez ainda uma análise subjetiva do condômino anfitrião em questão: “embora os hóspedes reservem o imóvel por meio de uma plataforma eletrônica (Airbnb), o autor (proprietários dos imóveis) não se dedica exclusiva e profissionalmente a essa atividade. Tanto assim que ele se qualifica como advogado”. Como esse argumento subjetivo foi utilizado apenas como argumento de reforço, deixa-se de aprofundar-se sobre este particular.

verificação de que o tribunal de origem decidiu de forma contrária ao entendimento fixado pela mesma Quarta Turma do STJ no julgamento do REsp n.º 1.819.075/RS, terceiro e próximo recurso analisado neste estudo. Após a interposição de agravo interno, foi proferido acórdão a ratificar a decisão monocrática. Na sua ementa, o acórdão consignou que “existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, ainda que sem fracionamento, implica desvirtuamento da destinação condominial”. O acórdão ainda não transitou em julgado, pois o hóspede anfitrião opôs embargos de declaração ainda não julgados¹⁸¹.

Em terceiro lugar, tem-se o REsp n.º 1.819.075/RS. Diferente dos outros dois citados, esse recurso especial foi interposto por condôminos anfitriões, não pelo condomínio edilício. A 19ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJ/RS)¹⁸² confirmou a sentença de procedência do pleito de condomínio edilício para impedir dois condôminos de afetarem suas unidades imobiliárias à prática de *P2P accommodation* e afirmou que:

a ausência de vinculação entre os inquilinos, [...] 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.

Em decisão monocrática de 10 de maio de 2019, o relator Exmo. Ministro Luis Felipe Salomão reconheceu a existência de dissídio jurisprudencial e deu provimento ao então AREsp n.º 1.461.274/RS para convertê-lo no REsp n.º 1.819.075/RS. No dia 10 de outubro de 2019, a 4ª Turma do STJ reuniu-se para julgar o recurso especial. Por unanimidade, os ministros admitiram a intervenção do Airbnb Ireland UC como assistente simples dos recorrentes. O Airbnb apresentou aos autos dois pareceres jurídicos para sustentar sua tese de que os contratos celebrados entre anfitriões e usuários configuram locação por temporada e não hospedagem:

¹⁸¹ Curiosamente, o AREsp n.º 1.479.157/SP foi julgado depois do REsp n.º 1.819.075/RS. O julgamento deste foi a razão fundamental para o julgamento monocrático daquele. Entretanto, o acórdão da 36ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP — alvejado pelo AREsp n.º 1.479.157/SP — foi utilizado pelos condôminos anfitriões — autores do REsp n.º 1.819.075/RS — como acórdão paradigma para demonstração de dissídio jurisprudencial e, conseqüentemente, hipótese de cabimento de recurso especial pela alínea ‘c’ do inciso III do art. 105 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB).

¹⁸² Nos autos do processo n.º 0167356-70.2014.8.21.0001. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/processos/33432801/processo-n-016XXXX-7020148210001-do-tjrs>. Acesso em: 18 set. 2021.

um parecer de lavra do Prof. Dr. Anderson Schreiber e outro parecer de lavra do Prof. Dr. Jorge Cesa Ferreira da Silva. Schreiber (2019) afirmou que

[...] em perspectiva funcional, o que a plataforma Airbnb proporciona é justamente o oposto da hospedagem: a possibilidade de usar e gozar de bens imóveis sem toda a gama de serviços que os empreendimentos hoteleiros disponibilizam aos seus hóspedes, gama de serviços que lhes assegura conforto e comodidade, mas também retira, por vezes, a experiência mais genuína e caseira que certos viajantes procuram.

Na esteira de seu raciocínio, o Airbnb alegou que a Lei de Locação considera, em seu artigo 48, a locação por temporada como tendo finalidade residencial, mesmo quando o locatário tem o propósito do lazer, e ressaltou ainda que a Lei de Locação não vincula a qualidade residencial ao maior ou menor afluxo de pessoas.

Na mesma sessão, o Exmo. Ministro Luis Felipe Salomão votou pelo provimento do recurso especial. Segundo o então relator, o mérito recursal estaria em decidir se a “disponibilização de imóveis a terceiros mediante contraprestação pecuniária, por curto período e envolvendo plataformas virtuais” deveria ser considerada como atividade comercial passível de restrição por condomínios edilícios residenciais. De início, ele destacou que o contrato de hospedagem é regulamentado pela Lei n.º 11.771/2008, que estabelece a Política Nacional de Turismo¹⁸³. No mesmo sentido, informou que o STJ, no julgamento do REsp n.º 1.734.750/SP, compreendeu o contrato de hospedagem como aquele que encerra múltiplas prestações devidas pelo fornecedor hospedeiro ao consumidor hóspede, sendo o acesso às unidades de repouso individual, apesar de principal, apenas uma parcela do complexo de serviços envolvido em

¹⁸³ Lei n.º 11.771/2008, 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.

§ 1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

§ 3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

§ 4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

referido acordo de vontades. Sobre o caso concreto, verificou que os condôminos anfitriões disponibilizavam quartos de uma mesma unidade, ora compartilhando a moradia, ora oferecendo a unidade inteira, mas sempre voltados à finalidade residencial, ainda que temporária. Eventuais serviços que os condôminos anfitriões ofereciam eram circunstanciais e não essenciais, insuficientes para caracterizar o contrato de hospedagem. Como consequência, compreendeu que as circunstâncias fáticas se amoldam a um contrato de locação, inclusive por temporada. As alegações sobre alta rotatividade de pessoas, ausência de vínculo entre os ocupantes e suposto incremento patrimonial dos anfitriões não tornariam a atividade, por si só, comercial. A intermediação por plataformas on-line não alteraria as conclusões sobre a natureza jurídica da relação existente entre anfitriões e usuário ¹⁸⁴. No tocante à função social da propriedade, o então relator compreendeu que ela alcança o “aproveitamento racional e adequado” do bem imóvel, observada a qualidade de vida das pessoas no uso do bem em relação à coletividade e no uso do bem para atividades econômicas. Logo, inexistiria incompatibilidade entre o exercício da função social e a exploração econômica do bem imóvel. Em conclusão, o relator expôs que:

Na hipótese em análise, o uso regular da propriedade, em inseparável exame da função social a ser destinada ao caso, permite concluir pela possibilidade da exploração econômica dos imóveis pelos recorrentes – sempre também como fator de completude à função social da propriedade –, em estrita observância aos direitos dos demais condôminos. Ou seja, nos limites da lei, o condomínio poderá, se for o caso, adotar outras medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento (por exemplo, cadastramento dos novos hóspedes na portaria), mas creio que não poderá impedir a atividade, o uso e o gozo do proprietário, tal como pretendeu judicialmente.¹⁸⁵

O Ministro Raul Araújo pediu vista e, assim, a sessão de julgamento de 2019 foi suspensa com exposição apenas do voto do então relator. No dia 13 de abril de 2021, a 4ª Turma do STJ voltou a se reunir para julgar o recurso. Desta feita, o relator foi voto vencido, pois a maioria da 4ª Turma do STJ, capitaneada pelo voto vencedor do Exmo. Ministro Raul Araújo, negou provimento ao recurso especial para manter inalterado o acórdão gaúcho. No voto

¹⁸⁴ Quanto ao particular, o voto vencido teve companhia do Exmo. Ministro Antonio Carlos Ferreira: “[...] na medida em que a controvérsia reside apenas na qualificação jurídica que recai sobre os serviços prestados pela recorrente, o resultado do julgamento não seria diverso se ela oferecesse seu imóvel por meio de anúncio em jornal escrito, no quadro de avisos do condomínio ou de qualquer outra forma [...] o mero fato de haver sido formalizada por intermédio de um aplicativo não a transformaria em “atividade comercial”, proibida pela convenção do condomínio [...]”.

¹⁸⁵ Voto do Ministro Luis Felipe Salomão no processo judicial.

vencedor, o novo relator para acórdão expôs o que entendeu por conceitos de domicílio, residência, morada e hospedagem. Citando os artigos 70 a 74 do Código Civil, o voto vencedor aduziu que os conceitos de residência e de domicílio se relacionariam e estariam “ligados às concepções de permanência habitual e de definitividade anímica, afastando-se das ideias de eventualidade ou transitoriedade”. Para sustentar sua tese sobre os conceitos, o voto vencedor citou o trecho de Pereira (2017a, p. 309-310) em que o autor afirma que a residência “pressupõe estabilidade, que pode ser maior ou menor [...] estabilidade relativa”. Há de se notar, contudo, que o próprio autor citado pelo voto vencedor pontua que, para a escola francesa de juristas, domicílio e residência são ideais distintos. Para os franceses, então, a residência seria mera circunstância de fato, e o domicílio, de direito; uma pessoa pode ter várias residências, mas um só domicílio, seu centro de atividades, mesmo que ali nunca resida. Entretanto, para o direito brasileiro, Pereira (2017a, p. 309) pontua que residência seria a morada estável, certa e habitual e que, quando existir o propósito de nela permanecer, verificado objetiva e externamente, restará caracterizado o domicílio. A residência seria, nos termos do voto vencedor, ato-fato jurídico, enquanto a morada, esta sim, fática. Citando Tartuce (2021), o Ministro Raul Araújo entendeu que habitação e moradia denotam uma mera situação de fato, o local onde a pessoa é encontrada ocasionalmente, sem ânimo de permanência. Em conclusão, o voto vencedor asseverou que os conceitos de domicílio e residência são centrados na ideia de permanência e habitualidade. Por consequência, não se coadunariam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera presentes na hospedagem. Em seguida, o voto vencedor manifestou concordância com a tese de que a hospedagem se destina à habitação temporária, a afastar o conceito de residência previsto na lei civil. O voto vencedor ainda descreve a hipótese sob julgamento como uma “nova modalidade de hospedagem, surgida [...] da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso [...] da internet, [...] como [...] incremento [...] de renda de senhorios, e [...] obtenção, por viajantes e [...] interessados, de [...] abrigo de reduzido custo”.¹⁸⁶ Mais especificamente, o voto vencedor declara tratar-se de modalidade inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, dotados de espaços ociosos, com certa privacidade e limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo, comumente anunciada em plataformas digitais e que atende a pessoas menos exigentes.

¹⁸⁶ Trecho do voto do Ministro Raul Araújo no processo judicial.

O voto vencedor, então, passou a explicar os motivos pelos quais compreendeu a “nova modalidade” distinta da locação por temporada, regida pela Lei de Locação, e distinta da hospedagem usual, formal e profissional, regida pela Lei n.º 11.771/2008. Primeiro, porque os recorrentes condôminos anfitriões não produziram prova de que os prazos das relações jurídicas por eles polarizadas no passado eram inferiores a 90 dias. Na verdade, verificou-se que a disponibilização de quartos a estudantes, em alguns casos, chegou a 12 meses, em que pese também existir prova de disponibilização do apartamento por prazo diverso. Segundo, a locação por temporada da Lei de Locação não disporia sobre o aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para pessoas sem vínculo entre si. Nos termos do voto vencedor, apenas a locação plena, formalizada por contrato escrito, de imóvel adequado para residência temporária para locatário determinado por prazo não superior a 90 dias poderia ser locação por temporada. Nesse sentido, o voto vencedor entendeu que a exploração da capacidade ociosa de partes da propriedade urbana – o que, nos termos deste estudo, levaria ao uso mais eficiente da propriedade urbana – seria incompatível com a locação por temporada. Também entendeu que a contratação verbal descaracterizava o instituto. Terceiro, porque inexistiria profissionalismo e estrutura suficientes para caracterizar atividade empresarial e atrair a incidência da Lei n.º 11.771/2008, referente à hospedagem típica.

Portanto, o voto vencedor decidiu estar diante de um “contrato atípico de hospedagem” por não existir, em tese, paralelo na Lei de Locação nem na Lei n.º 11.771/2008 para a “nova modalidade” *sub judice*. Para corroborar sua afirmação, o voto vencedor transcreve as palavras de Venosa (2014, p. 19): “o contrato de hospedagem, atípico, se caracteriza pela exploração de um imóvel ou parte dele destinado a dar habitação temporária”. O voto vencedor apoiou-se no fato de os condôminos anfitriões disponibilizarem parte do imóvel e prestarem serviços de internet e lavanderia aos usuários para considerar descaracterizada a locação.

Em continuação, o voto vencedor passou a examinar se essa “nova modalidade”, se esse “contrato de hospedagem atípico” caracterizaria destinação comercial ou não residencial aos imóveis afetados. Rapidamente, o voto vencedor declara que, tendo a convenção de condomínio previsto a finalidade residencial das unidades imobiliárias, o condomínio edilício em questão pode “vedar o uso das unidades condominiais para fins de hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes

peessoas, por curta temporada”¹⁸⁷. Isso porque o voto vencedor entendeu que a forma de utilização pretendida pelos condôminos anfitriões alteraria a finalidade residencial do edifício, na medida em que exigiria “relevantes adaptações na estrutura de controle de entrada e saída de pessoas e veículos, ameaça à segurança e ao sossego de todos”¹⁸⁸.

O acórdão proferido em julgamento do REsp n.º 1.819.075/RS restou, então, assim ementado:

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 n.º 8.245/91, nem mesmo com aquela

¹⁸⁷ Trecho do voto do Ministro Raul Araújo no processo judicial.

¹⁸⁸ Trecho do voto do Ministro Raul Araújo no processo judicial.

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 provisoramente de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei n.º 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 n.º 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.¹⁸⁹

O acórdão que acabou por decidir o REsp n.º 1.819.075/RS, até final de 2022, ainda não havia transitado em julgado, pois o Airbnb opôs embargos de declaração ainda não julgados.

Ao final do ano de 2021, a 3ª Turma do STJ proferiu acórdão para julgar o REsp n.º 1.884.483/PR e consolidou entendimento similar ao da 4ª Turma já supracitado, conforme a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE.

¹⁸⁹ 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.

FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.ºs 2 e 3/STJ).

2. Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.

3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc.

4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal.

5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero.

6. Somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial – considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio.

7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles.

8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos.

9. A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.

10. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia.

12. Recurso especial não provido.¹⁹⁰

Ao apresentar seu voto vencedor, o Exmo. Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas fez referência ao acórdão proferido no REsp n.º 1.819.075/RS, apresentando as razões lá abordadas para solução do conflito tanto pelo voto vencido como pelo voto vencedor. O Exmo. Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas assinalou inclusive que ambas as posições adotadas no precedente convergem para “a inviabilidade de se enquadrar a atividade de disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais em alguma das hipóteses regidas pelo atual ordenamento jurídico”.¹⁹¹ Todavia, o Exmo. Ministro relator defendeu, no seu voto, que a disputa pelo enquadramento jurídico seria dispensável, pois a forma pela qual “determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal, tampouco constitui esse o ponto fulcral para a solução do presente litígio”¹⁹². Com efeito, o Ministro relator aduziu que a disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas, e a opção por um ou outro método não é o que enquadra a atividade em alguma das disciplinas legais existentes, tampouco é o que define se tal prática atende ou não à destinação prevista em convenção condominial.

Em continuação, o Exmo. Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cueva afirmou que aspectos relativos ao tempo de uso, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços adicionais, apresentam maior relevância apenas quando se contrapõem em juízo os interesses “daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles”¹⁹³. Por outro lado, no caso concreto sob exame da 3ª Turma do STJ, o Ministro verificou que o conflito era na relação entre “o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos”.

¹⁹⁰ REsp n. 1.884.483/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, REPDJe de 02/02/2022, DJe de 16/12/2021.

¹⁹¹ Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

¹⁹² Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

¹⁹³ Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

Para solucionar a controvérsia que entendeu estar posta a julgamento, o Exmo. Ministro relator então concluiu que “a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu”¹⁹⁴. Por esse motivo, decidiu que a “afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas”¹⁹⁵, conferiria razoabilidade às restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

Por fim, o Exmo. Ministro Ricardo Villas Bôas Cuevas registrou que “a lacuna legislativa traz, de fato, enorme insegurança jurídica, a exigir a atenção do legislador para a rápida regulamentação de uma prática que possui cada vez mais adeptos”¹⁹⁶. Para fins de regulamentação de uma atividade que considerou complexa, o relator sugeriu que o legislador abordasse temas como “questões econômicas, tributárias e administrativas”, “os interesses dos próprios usuários e das pessoas que residem próximas aos imóveis passíveis de exploração econômica” e “a falta de segurança dos próprios usuários”.¹⁹⁷

Em seu voto-vista, o Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze consignou sua divergência pontual, incapaz de alterar o resultado do julgamento, e afirmou que

[...] a exploração econômica do imóvel por meio de locação por temporada, limitada ao tempo de noventa dias – ou seja, de um a noventa dias – não desnatura a finalidade residencial do imóvel, porque o próprio legislador assim qualificou e definiu como sendo residencial. Em tal situação, a destinação do imóvel – pouco importando o propósito do locatário de ali se fixar por pouco ou muito tempo, dentro do período de noventa dias – continua a ser a morada do locatário e de sua família (ou de pessoas que guardem vínculos entre si). Toda e qualquer outra destinação do imóvel, que não a morada, é que tem o condão de atrair a locação dita comercial, na dicção da lei, não residencial.

Veja-se que o único critério adotado pelo legislador para delimitar a locação destinada à denominada “residência temporária do locatário” foi o temporal, de modo muito objetivo, consigna-se.

Se a própria lei define um prazo máximo da locação para assim qualificá-la como sendo “de temporada”, não se me afigura possível que o intérprete possa, diante da detida observância desse prazo máximo no caso em exame, desqualificá-lo, baseando-se justamente no fator tempo (por considerar ser de curto ou curtíssimo espaço de tempo).

Em assim procedendo, chegar-se-ia à conclusão de que toda e qualquer “locação por temporada”, assim definida como aquela de prazo inferior a

¹⁹⁴ Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

¹⁹⁵ Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

¹⁹⁶ Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

¹⁹⁷ Trecho do voto do Ministro relator Ricardo Villas Bôas Cuevas.

noventa dias, não se compatibilizaria com a destinação exclusivamente residencial da unidade autônoma, o que, permissa venia, não se me afigura adequado, afastando-se, aliás, do próprio tratamento legal ofertado a esse tipo de locação.¹⁹⁸

Feitos os esclarecimentos citados, o Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze acompanhou o voto do relator para consignar que a maioria dos condôminos, em assembleia condominial, pode limitar “a exploração econômica do imóvel por meio da locação por temporada – lícita e condizente com a finalidade residencial”, porque “na atual realidade dos acontecimentos, repercute sobremaneira na vida de todos os condôminos”¹⁹⁹. O referido acórdão transitou em julgado em 2022.

4.1.6 Uma clarificação das decisões sobre P2P Accommodation

Este estudo concorda com a conclusão do voto vencedor do REsp n.º 1.819.075/RS e com os votos proferidos no REsp n.º 1.884.483/PR de que as relações jurídicas examinadas em cada caso apresentam característica de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera. Essa conclusão parece ir ao encontro da pesquisa realizada neste estudo sobre a *P2P accommodation*, enquanto prática que segue a lógica da moradia como serviço.

Ao mesmo tempo, discorda do Acórdão do STJ no REsp n.º 1.819.075/RS e de todos os demais que chegaram à conclusão similar, quando o STJ concluiu que o uso residencial da propriedade urbana seria incompatível com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera. Logo, este estudo concorda em parte com o voto-vista do Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze que divergiu do então relator exatamente neste particular. Às razões colocadas pelo ministro acresce-se que a economia do acesso oferece substrato teórico específico e que deve ser considerado. A geração *Millennials*, os *Digital nomads* e toda sorte de usuários dessa economia do acesso relacionam-se com a propriedade urbana exatamente de modo transitório, eventual, temporário, efêmero, casual. Isso não significa que a relação desses usuários com a prática, com o serviço que lhes é oferecido seja comercial. O próprio autor

¹⁹⁸ Trecho do voto do Ministro Marco Aurélio Bellizze.

¹⁹⁹ Trecho do voto do Ministro Marco Aurélio Bellizze.

citado pelo voto vencedor do REsp n.º 1.819.075/RS explica, ainda que implicitamente, a existência de uso residencial nessa prática. Pereira (2017b, p. 310) diz que “um estudante que passa um ano na Europa [...] não tem ali seu domicílio, muito embora lá resida [...]; um funcionário, enviado [...] a uma outra localidade, para executar uma tarefa ainda que por largo tempo, tem uma residência”. Ora, então há uso residencial dissociado de estabilidade e de domicílio, na utilização da propriedade urbana como habitação temporária. Também o artigo 73 do Código Civil, ao disciplinar que o domicílio da pessoa natural que não tenha residência habitual será o lugar onde a pessoa será encontrada, corrobora essa afirmação. Com efeito, a ausência de residência habitual pode impactar na análise do domicílio da pessoa, mas isso não significa que ela não tenha uma residência, ainda que não habitual.

Este estudo discorda ainda do voto vencedor proferido no REsp n.º 1.819.075/RS quando ele preceitua que a *P2P Accommodation* poderia ser definida pelo fato de ser comumente anunciada em plataformas digitais e que atende a pessoas menos exigentes. Nesse tocante, este estudo é acompanhado pelos votos proferidos no REsp n.º 1.884.483/PR que igualmente discordam da importância dada às plataformas digitais para solução da controvérsia. Fosse esse o cerne da questão, poderia se dizer que haveria apenas uma diferença entre essa “nova modalidade” e a tradicional oferta de quartos para universitários dos anúncios em papel afixados nos quadros de aviso da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ): a “nova modalidade” é “comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas”. Como já exposto, a *P2P accommodation* está inserida na economia do compartilhamento, na categoria da economia do acesso, e não se define pelo uso de plataformas digitais como meio de anúncio ou intermediação. De mais a mais, parece que a “nova modalidade” descrita pelo voto vencedor do REsp n.º 1.819.075/RS é exatamente a mesma tradicional modalidade de oferta de quartos a “pessoas menos exigentes” que sempre existiu. Aqui, não se está referindo-se a pensões, *bed&breakfast* ou *hostels*; refere-se ao que sempre se denominou, informalmente, de aluguel de quarto de proprietários ou possuidores com espaço ocioso. A inovação que a *P2P accommodation* apresenta está em outro lugar. Está na ausência de vínculo dos usuários com a propriedade urbana em si, mas na presença de vínculo com o serviço, com a prática disponibilizada a eles. Está na flexibilidade dessas relações, com muita informalidade, temporariedade e casualidade, mesmo com o uso para habitação.

Como terceiro ponto, este estudo discorda do voto vencedor do REsp n.º 1.819.075/RS quando afirmou estar diante de um “contrato atípico de hospedagem” por não existir, em tese, paralelo na Lei de Locação nem na Lei n.º 11.771/2008 para a “nova modalidade” *sub judice*.

O voto vencedor cita Venosa (2014, p. 19) para corroborar sua posição, mas, ao que parece, o autor (2014) tratava por contrato de hospedagem atípico os apart-hotéis ou hotéis residenciais, tanto que exigia das hospedagens atípicas a “correspondente autorização legal” e considerava-as com um “plus àquilo que ordinariamente é oferecido pelos hotéis [...] um apartamento completo” (VENOSA 2014, p. 19). A atipicidade, para o autor, estava na existência de serviços e utilizações diferenciadas daquelas vistas na hotelaria em geral.

Como quarto ponto, discorda-se do voto vencedor proferido no REsp n.º 1.819.075/RS quando ele considera que o fato de os condôminos anfitriões disponibilizarem parte do imóvel e prestarem serviços de internet e lavanderia aos usuários descaracterizaria a locação. Com efeito, o uso eficiente dos bens é dever do proprietário e forma de promover a função social da propriedade. O uso fracionado da propriedade urbana reduz capacidade ociosa e, assim, cumpre a função social. A utilização do imóvel dessa forma não impõe, por si só, uma lógica comercial, pois decorre do próprio poder-dever do proprietário. A simples disponibilização de internet ou de banho quente ou tv a cabo também não configura prática comercial ou desvirtua a locação. O serviço de lavanderia, esse sim, é um serviço adicional e atípico em relação à locação, o que não significa, contudo, que por isso surja uma contratação atípica incompatível com a finalidade residencial.

Parece que o voto vencedor do REsp n.º 1.819.075/RS – utilizado por todos os demais julgados como referência de entendimento do STJ sobre o tema – se utilizou de dois raciocínios lógicos para decidir. O primeiro diz que hospedagem é uma atividade comercial. A prática *sub judice* é uma hospedagem, ainda que atípica e, portanto, uma atividade comercial. O segundo diz que a convenção de condomínio impõe a finalidade residencial. A prática *sub judice* é uma atividade comercial. A convenção de condomínio veda a prática *sub judice*. Esse estudo discorda desse racional decisório e questiona como ele se aplicaria a *home offices* e indústrias domésticas. Veja-se, por exemplo, a confeitaria que manipula seus produtos no seu apartamento, ou um psicólogo que atende seus pacientes na sala de seu apartamento, ou uma professora de piano que recebe seus alunos para estudo em seu piano de cauda. Poderia se aplicar o racional decisório para criar o seguinte silogismo: confeitaria/psicologia/magistério são atividades comerciais; os condôminos praticam atividade comercial; a convenção de condomínio impõe a finalidade residencial, logo, a atividade praticada pelos condôminos viola a convenção de condomínio e deve cessar. Aqui, que não se diga que a confeitaria, o psicólogo e a professora de piano seriam, antes de mais nada, residentes e, por isso, o tratamento seria outro. Fosse esse o racional decisório, um condômino anfitrião, residente, que conta com um

quarto ocioso e o disponibiliza a um usuário, com serviço de lavanderia e, até mesmo, internet, estaria a cumprir a finalidade residencial da convenção de condomínio. Porém, o voto vencedor considerou que não, que essa prática viola a finalidade residencial prevista na convenção condominial.

No que tange à ementa do acórdão proferido no REsp n.º 1.819.075/RS, tem-se que o primeiro item parece divergir da pesquisa cujos resultados estão expostos nos capítulos anteriores deste estudo. Ao afirmar que “os conceitos de domicílio e residência” estão “centrados na ideia de permanência e habitualidade”, o acórdão vai de encontro, por exemplo, com os apontamentos de Kreiczler-Levy (2020) sobre a desestabilização da propriedade. Também parece ser possível extrair dos capítulos anteriores que “as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera” estão presentes na economia do acesso e nas respectivas práticas que alcançam a propriedade urbana. Logo, “permanência e habitualidade” podem ser elementos representativos da tradicional forma de interação com a propriedade urbana para fins de moradia. Isso não significa, porém, que sejam elementos distintivos ou comuns para todas as formas de interação com a propriedade urbana para fins de moradia. Por exemplo, os usuários do *coliving* e do alojamento local não deixam de buscar fins residenciais nessa prática, apenas porque não buscam uma perpetuação da relação com o bem imóvel. Os próprios artigos do Código Civil mencionados na ementa do acórdão, art. 70 a 78, não exigem permanência e habitualidade para compreensão da finalidade residencial. Ao dizer que o domicílio da pessoa natural é o lugar onde ela estabelece a sua residência com ânimo definitivo, o art. 70 do Código Civil estipula um conceito possível para domicílio apenas. Tanto não há estipulação de conceito para residência que os artigos seguintes admitem a possibilidade de uma mesma pessoa natural ter várias residências ou nenhuma residência habitual. Ademais, se residência fosse sinônimo de permanência e habitualidade, os dispositivos normativos citados não precisariam adjetivar residência com “ânimo definitivo”, pois isso estaria subentendido e implícito. A necessidade de explicação é, a contrário senso, a prova de que é perfeitamente admissível a residência sem ânimo definitivo, possivelmente, transitória, eventual e temporária efêmera. O voto do Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze parece corroborar esse entendimento.

O fato de o acórdão definir a prática concreta dos autos, veiculada no Airbnb, como “modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si”²⁰⁰, incomoda pouco porque, a bem da verdade, o acórdão conclui, ao final, pela atipicidade da relação. Incomoda mais o fato de ter se alcançado essa conclusão por se entender impossível compatibilizar transitoriedade, temporariedade e eventualidade com a finalidade residencial. Assim, o acórdão, como revelam os itens 4 a 6 da ementa, compreende a prática da economia do acesso como distinta tanto da locação por temporada como da hospedagem usual, formal e profissionalizada. Compreende a prática como inovadora e não regulamentada no Brasil. Porém, aparentemente apenas por não conseguir compatibilizar a casualidade e a eventualidade com o caráter residencial, o acórdão rejeita a ideia de se estar a tratar de prática residencial. E, mais ainda, pela simples constatação de que a convenção de condomínio prevê somente a destinação residencial, considerou impossível a exploração de um serviço voltado à habitação sem alteração da convenção. Ora, a casualidade e a eventualidade poderiam estar na própria ocorrência da atividade. Pense-se, por exemplo, em um condômino anfitrião que afeta sua propriedade urbana à prática da *P2P accommodation* apenas 100 dias por ano, ou seja, menos de 1/3 (um terço) dos dias do ano. Nesse caso, mesmo com a interpretação conferida pelo voto vencedor, a finalidade residencial ainda seria predominante. Será que, mesmo nessa hipótese, o voto vencedor consideraria violada a finalidade residencial prevista na convenção de condomínio?

Em todo caso, parece que o acórdão do REsp n.º 1.819.075/RS utilizou uma perspectiva focada no locador condômino anfitrião para decidir se a prática afetada ao imóvel tem finalidade residencial ou comercial. Se o locador promove alta rotatividade, contratos de curto prazo, com serviços agregados e fracionamento do espaço do imóvel, ele desenvolveria atividade comercial. Parece, contudo, que a Lei de Locação centra na perspectiva do locatário, não do locador, a verificação do caráter residencial da locação temporária. No texto do artigo 48 da Lei de Locação consta que a locação para temporada é considerada aquela destinada à residência temporária do locatário, inclusive para a prática de lazer. Ou seja, a própria Lei de Locação reconhece que a residência pode ter caráter temporário e que o fato de o locatário ter o propósito do lazer não retira o caráter residencial, como, aliás, reconheceu o Exmo. Ministro Marco Aurélio Bellizze em seu voto no REsp n.º 1.884.483/PR.

²⁰⁰ 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.

É certo que a discussão concreta do REsp n.º 1.819.075/RS não envolveu, como partes, locatários, os usuários na prática da *P2P accommodation*. Isso explica, por óbvio, o foco decisório na perspectiva do locador, no caso, dos condôminos anfitriões. Porém, a letra da Lei de Locação parece sugerir que a análise da finalidade residencial seja feita a partir do uso que será dado ao imóvel pelo locatário, independentemente da qualidade mais ou menos empresária do locador. Essa interpretação se coaduna com a lógica de que, ao fim e ao cabo, a ideia é proteger o uso do imóvel “residencial” para fins de habitação, independentemente do seu prazo. Esse uso para habitação se contrapõe àquele para desenvolvimento de uma atividade empresária, não residencial pelo locatário (ou comercial, como ao tempo da promulgação da Lei de Locação). Seria incompatível com a finalidade residencial o uso pelo locatário do imóvel para estabelecimento de seu escritório de advocacia, por exemplo. Mesmo nessa perspectiva, não seria incompatível com o uso residencial se o mesmo locatário advogado utilizasse o imóvel para sua habitação, mas também desenvolvesse na sua sala a atividade advocatícia, recebendo clientes e eventualmente com a ajuda de um estagiário. Centrar a análise da finalidade na figura do locador parece ser o mesmo que dizer que grandes proprietários de apartamentos residenciais desnaturam a finalidade residencial dos condomínios edilícios nos quais têm propriedade sobre unidades imobiliárias porque esses grandes locadores desenvolvem a atividade de locação de forma profissional.

A bem da verdade, o que claramente incomoda aos que buscam uma interpretação restritiva da prática *P2P accommodation* é a alta rotatividade que o uso por curto prazo promove. Entretanto, parece ser possível dizer que essa alta rotatividade, como já exposto, não é exclusividade, tampouco surgiu com a *P2P accommodation*. Ela pode ser vista na cidade do Rio de Janeiro, em diversos edifícios do bairro de Copacabana, principalmente durante o verão. Sendo ela causadora de incômodo, as regras de vizinhança podem servir como limitadoras. Como esse estudo incentiva, uma regulamentação autônoma também pode ser útil. O que não parece ser o mais correto é direcionar a análise da natureza jurídica da prática ou do regime jurídico a ela aplicável em razão desse incômodo com a alta rotatividade, que não é exclusivo dessa prática nem surgiu com ela. Parece mais razoável, como se colocou no REsp n.º 1.884.483/PR, que cada condomínio, conforme a vontade da maioria qualificada de seus condôminos, discipline por convenção seu regramento, o que pode ou não levar à vedação da prática, sempre de forma justificada e proporcional.

À primeira vista, este estudo pode parecer incoerente ao sugerir tratar-se de caso de moradia como serviço e da existência de finalidade residencial. A própria nomenclatura de

serviço dialoga, em bom português, com a finalidade comercial. Este estudo, contudo, apresenta práticas e uma economia do acesso que expurga a dicotomia em si. Residencial e comercial deixam de fazer sentido nessa seara específica da economia do acesso. Na mesma esteira da indústria doméstica e do home office, as práticas da economia do acesso, como a moradia como serviço, prescindem da estabilidade para servir moradia. A residência, nessas práticas, deixa de ter o *status* de santo sepulcro, lugar inviolável da intimidade e da segurança, e passa a ser objeto, produto, *commodities* de relações efêmeras entre pessoas que não reconhecem, na propriedade urbana, o templo exclusivo e excludente da forma tradicional (e ainda existente).

4.2 Contribuições para um regime jurídico para a moradia como serviço

A pesquisa de Rifkin (2014) e de Botsman (2011) chama a atenção para a mudança de paradigma econômico para a expansão de uma “mentalidade de uso” em detrimento de uma “mentalidade proprietária”. A pesquisa de Bardhi e Eckhardt (2012, 2015 e 2016) ressalta a atenção dos juristas para a ampliação do uso não proprietário e, em linha com Belk (2010) e Bauman (2000 e 2007), para o consumo líquido, em especial o acesso, em contraposição a um consumo sólido e proprietário. Por sua vez, a pesquisa de Kreiczer-Levy (2020) ressalta a economia do acesso como fomentadora do uso flexível em contraposição ao uso estável. Após a análise da economia do acesso, parece ser possível afirmar que o papel da propriedade está mudando radicalmente:

Na nova era, os mercados estão cedendo lugar às redes, e a noção de propriedade está sendo substituída pelo acesso. [...] Isso não significa que a propriedade irá desaparecer no início da Era do Acesso. Ao contrário. A propriedade continuará a existir, mas com uma probabilidade bem menor de ser trocada em mercados. Em vez disso, os fornecedores detêm a propriedade na nova economia e fazem *leasing*, alugam ou cobram uma taxa pela admissão, pela assinatura ou pela associação a curto prazo. A troca de bens entre vendedores e compradores – o aspecto mais importante do sistema de mercado moderno – dá lugar ao acesso a curto prazo entre servidores e clientes que operam em rede (RIFKIN, 2001, p. 1 e 4 *apud* BAITZ, 2011, p. 32-33).

A percepção dessa mudança de mentalidade e o seu reflexo nas relações jurídicas já foram notados pelo Supremo Tribunal Federal (STF). Com efeito, em sede de julgamento do

Recurso Extraordinário n.º 1.054.110/SP²⁰¹, o relator Ministro Barroso anunciou que a “determinação da utilidade dos bens e serviços, assim como o próprio valor que atribuímos a eles passam, portanto, por uma abrangente, profunda e veloz mutação. Não há setor da economia tradicional que não tenha sido afetado” (p. 8). Considerando ser inócuo tentar proibir a inovação ou buscar reestabelecer o *status quo* do mercado, o relator Ministro Barroso destacou o cenário da economia do compartilhamento, no qual “aquisição de bens e a contratação de serviços de forma permanente cede lugar ao uso e à prestação apenas quando necessário” (p. 26).

No julgamento do REsp n.º 1.819.075/RS, o STJ tangenciou a questão da mudança de mentalidade econômica, sem, contudo, enfrentá-la diretamente. Não obstante, a discussão acerca da natureza jurídica da prática intermediada pelo Airbnb e as consequentes limitações que poderiam ser impostas a essa prática passaram pela constatação de que a prática lida com um conjunto de serviços. Foi justamente a quantidade de serviços constatada na prática, concreta e posta a julgamento, que suscitou dúvida e originou o debate sobre tratar-se de locação por temporada ou contrato de hospedagem. A existência de prestação de serviços desfigura a locação por temporada e configura contrato de hospedagem? Até que ponto? Essas foram as perguntas que, como pressuposto para o dispositivo final, o acórdão teve que enfrentar diretamente.

Como visto, é razoável compreender a dúvida dos julgadores quando se deparam com uma prática regida pela lógica da moradia como serviço, fruto de uma mentalidade de uso, que promove o valor de uso e o uso flexível, casual, de curto prazo. O ordenamento jurídico brasileiro é voltado à mentalidade proprietária, ao valor de troca ou, no máximo, ao uso estável e duradouro. Assim, buscar no arcabouço legal pré-existente uma solução para práticas mais recentes, fruto de um fenômeno mais dinâmico, é uma tarefa inglória realmente. Nesse sentido, a moradia como serviço, fomentadora do uso flexível, opositora do uso estável, parece clamar pela atenção do jurista para a necessidade de reavaliar o sistema normativo a partir de um referencial de uso flexível, uma vez que o arcabouço legal brasileiro parece voltado, em maior parte, à proteção do uso duradouro e estável. O uso flexível, casual e de curto prazo da propriedade ainda é considerado um acontecimento excepcional, de menor importância para o Direito. A moradia como serviço promove esse uso flexível e, como consequência, propõe um

²⁰¹ STF, RE 1054110, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-194 DIVULG 05-09-2019 PUBLIC 06-09-2019.

desafio a todo o arcabouço jurídico-normativo voltado à propriedade e que protege o uso estável e duradouro. O uso flexível e de curto prazo precisa de regulamentação própria ou há regulamentação existente suficiente para ele? A moradia como serviço demanda proteção estatal e uma interpretação que confira segurança jurídica às relações subjacentes. Este estudo não é outra coisa senão uma tentativa de contribuir com esse caminho.

Como já se apontou acima, não é adequado pensar que a moradia como serviço não faz nada diferente do que o mercado de locações já faz. Este, em oposição ao mercado de aquisição individual da propriedade, promove o valor de uso e o direito de uso. Porém, o mercado de locações promove o uso duradouro e estável, com capacidade ociosa. Promove o mesmo tipo de uso que a aquisição individual da propriedade promove. A moradia como serviço, por sua vez, proporciona um uso flexível e de curto prazo, eficiente na otimização da capacidade ociosa. Porém, o ordenamento jurídico, reflexo da realidade socioeconômica de outrora, é voltado ao uso duradouro e estável. A Lei de Locação protege o uso duradouro e estável em detrimento do uso flexível e casual.

A regulamentação existente trata habitação como um problema de direito de propriedade. As relações jurídicas que têm a habitação como objeto são regidas pelo direito de propriedade, em última análise. Não são regidas pela lógica de serviços. A primeira resposta que se encontra é a de que, se há uso para habitação, há uso não comercial. Se há uso comercial, então não pode haver uso residencial. Se há serviço, há prática comercial, há, por exemplo, hospedagem. De forma similar, o uso por curto prazo, o uso flexível e o uso casual da propriedade urbana não são compreendidos como uso para habitação. Apenas o uso estável e duradouro é protegido adequadamente porque só ele parece traduzir a efetivação do direito de moradia.

No direito de propriedade, por exemplo, vigora a lógica da plenitude. Há uma pressão jurídica para a reunião das faculdades da propriedade sob a titularidade de um único proprietário. Na propriedade, presume-se a exclusividade. O proprietário tem o direito exclusivo de usar e decidir como será usado o seu bem imóvel. A propriedade deve cumprir sua função social, mas, se esta é compreendida como dependente do uso duradouro e estável, o direito vai proteger esse uso em detrimento do uso flexível e casual. O direito de propriedade promove o uso estável e duradouro. Logo, a regulamentação vigente visa a proteger prazos longos e direitos perpétuos, além de criar uma dicotomia e separa usos residenciais e comerciais.

Por outro lado, a economia do acesso promove a “servicização” da moradia, interpreta a moradia como serviço não como uma relação jurídica de direitos reais. A moradia como serviço necessita de regulamentação própria dos contratos, com boa-fé objetiva, antidiscriminação. Precisa dar segurança a relações jurídicas flexíveis e casuais, de curto prazo. Carece de regulamentação do uso independentemente da questão proprietária. A moradia como serviço ignora a distinção entre residencial sem serviços e comercial com serviços. O arcabouço jurídico-normativo serve ao uso estável e duradouro, enquanto a moradia como serviço pratica o uso flexível.

É preciso ter em mente essas valências da moradia como serviço para perceber que as supracitadas tentativas de aplicar regimes jurídicos preexistentes a ela não podem ser replicadas como regra geral. Para sugerir uma normatividade jurídica para a moradia como serviço, este estudo analisa sob a perspectiva do usuário, que deseja flexibilidade, mobilidade e liberdade. Procura-se, contudo, não perder de vista que o usuário pode estar vulnerável a repentinas mudanças e necessita de segurança (inclusive a segurança da posse) para habitar. Este estudo também se preocupa com a perspectiva do anfitrião. Além de analisarem-se os efeitos da moradia como serviço sobre os direitos do proprietário (que pode ser o anfitrião ou contratar um intermediário), observam-se os desafios legais da relação do proprietário com o uso do bem imóvel e a relação com sua intimidade e com sua privacidade.

Nesse sentido, recorre-se mais uma vez ao processo de análise denominado *benchmarking*. Recorre-se, uma vez mais, ao tratamento dispensado por Portugal ao alojamento local, de maneira a capturar elementos positivos a um possível regramento jurídico brasileiro para a exploração da moradia como serviço.

4.2.1 Benchmarking: uma regulamentação de Portugal

Portugal adotou precocemente regulamentação própria e específica para a *P2P Accommodation* já há alguns anos. Em decorrência dela, o debate acadêmico e jurisprudencial é mais extenso e profundo no país-irmão. Tanto por isso como pela tradição de civil law e pelas similitudes entres os ordenamentos jurídicos, uma análise da experiência portuguesa parece ser útil para a compreensão da moradia como serviço.

Pato (2020, p. 18) explica que, na União Europeia, a “terminologia e conceptualização jurídica não uniforme” é a de “short-term rental”, que alude ao arrendamento de casas de curta duração. A mesma autora, contudo, indica que, em Portugal, a prática é regulamentada como “alojamento local” e engloba diversos tipos de unidade habitacional de hostels até quartos em apartamentos. Com efeito, em 07 de março de 2008, Portugal editou o Decreto-Lei n.º 39/2008²⁰² para “permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos”, estabelecimentos estes que passariam a ser denominados simplesmente “alojamento local”.

A regulamentação do referido veio pela Portaria n.º 517/2008²⁰³, de 25 de junho, na qual se procurou “enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei [...] e que não reuniam condições para serem empreendimentos turísticos”. A finalidade da Portaria era permitir que esses estabelecimentos informais (como estalagens, albergues, pensões) continuassem a prestar serviços de alojamento, de modo a evitar a interrupção de suas atividades e todas as consequências negativas associadas. A grosso modo, até aquele momento, poderia ser considerado alojamento local todo empreendimento destinado a alojamento temporário, mediante remuneração, que não preenchesse todos os requisitos para ser considerado empreendimento turístico, este com exigências e requisitos mínimos definidos em lei. A lógica legal, portanto, era definir alojamento local de forma residual, e o tratamento conferido ao instituto revela a percepção do legislador português, em 2008, de que se tratava de uma prática excepcional voltada ao turismo.

Entretanto, com a proliferação de “novas realidades de alojamento” dotadas de “importância turística” (PORTUGAL, 2008), o legislador português percebeu não se tratar “de um fenómeno passageiro” ou um “fenómeno residual”, mas um fenómeno “consistente e global”, a impor a criação de um regime jurídico próprio “que dê conta, precisamente, dessa circunstância”. Assim, foi editado o Decreto-Lei n.º 128, de 29 de agosto de 2014, mais tarde alterado pela Lei n.º 62 de 22 de agosto de 2018²⁰⁴, a transformar o alojamento local de uma categoria residual para uma categoria autônoma, sob quatro modalidades:

Artigo 2º

Noção de estabelecimento de alojamento local

²⁰² PORTUGAL, 2008a.

²⁰³ PORTUGAL, 2008b.

²⁰⁴ PORTUGAL, 2018.

1 – Consideram-se “estabelecimentos de alojamento local” aqueles que prestam serviços de alojamento temporário, nomeadamente a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

2 – É proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.º 228/2009, de 14 de setembro, e n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

Artigo 3.º

Modalidades

1 – Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

- a) Moradia;
- b) Apartamento;
- c) Estabelecimentos de hospedagem.
- d) Quartos.

2 – Considera-se «moradia» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

3 – Considera-se «apartamento» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

4 – Considera-se «estabelecimento de hospedagem» o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos, integrados numa fração autónoma de edifício, num prédio urbano ou numa parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

5 – Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 33, os «estabelecimentos de hospedagem» podem utilizar a denominação «hostel» se obedecerem aos requisitos previstos no número seguinte e na portaria a que se refere o n.º 5 do artigo 12.

6 – Considera-se «hostel» o estabelecimento cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

7 – Consideram-se «quartos» a exploração de alojamento local feita na residência do locador, que corresponde ao seu domicílio fiscal, sendo a unidade de alojamento o quarto e só sendo possível, nesta modalidade, ter um máximo de três unidades.

O legislador português presume, portanto, haver prestação de “serviços de alojamento” quando um imóvel ou fração deste for “publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, [...] como alojamento para turistas ou como alojamento temporário” (PORTUGAL, 2018) seja diretamente pelo proprietário seja por intermédio de terceiros. Alternativamente, ele presumiu a prestação de serviços de alojamento local quando o imóvel, (b) “estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza, por períodos inferiores a 30 dias” (PORTUGAL, 2018). A prestação de serviços de alojamento local é

presumível nas duas hipóteses retratadas, mas essa presunção pode ser ilidida, nomeadamente por apresentação de contrato de arrendamento urbano, instituto com características específicas e que exige o prazo mínimo de 1 (um) ano²⁰⁵.

Ademais, a legislação portuguesa exige que um alojamento local tenha registro específico para essa atividade, o que pode ser obtido por meio de mera, mas obrigatória, comunicação prévia à autoridade competente. A opção pelo tratamento como prestação de serviços denota a relevância fiscal dessa atividade e indica a responsabilidade civil do proprietário, independentemente de culpa, face a um dano causado ao hóspede ou a terceiros, como se vê do item 3 do art. 16 (PORTUGAL, 2018):

3 – Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente decreto-lei, o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade referido na alínea b) do nº 2 do artigo 6º.

A título de curiosidade, antecipe-se que o legislador português previu um dos pontos críticos, isto é, aquele relativo à relação da prática do alojamento local com o condomínio edilício no qual esteja localizada a unidade de habitação:

Artigo 9º

Cancelamento do registo

2 – No caso de a atividade de alojamento local ser exercida numa fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente, a assembleia de condóminos, por decisão de mais de metade da permissão do edifício, em deliberação fundamentada, decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos, pode opor-se ao exercício da atividade de alojamento local na referida fração, dando, para o efeito, conhecimento da sua decisão ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente.

3 – O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, com faculdade de delegação nos vereadores, decide sobre o pedido de cancelamento.

Artigo 20º-A

Contribuições para o condomínio

O condomínio pode fixar o pagamento de uma contribuição adicional correspondente às despesas decorrentes da utilização acrescida das partes

²⁰⁵ Lei n.º 6/2006, Artigo 1095 - Estipulação de prazo certo: 1 - O prazo deve constar de cláusula inserida no contrato. 2 - O prazo referido no número anterior não pode, contudo, ser inferior a um nem superior a 30 anos, considerando-se automaticamente ampliado ou reduzido aos referidos limites mínimo e máximo quando, respetivamente, fique aquém do primeiro ou ultrapasse o segundo. 3 - O limite mínimo previsto no número anterior não se aplica aos contratos para habitação não permanente ou para fins especiais transitórios, designadamente por motivos profissionais, de educação e formação ou turísticos, neles exarados.

comuns, com um limite de 30 % do valor anual da quota respetiva, a deliberar nos termos do artigo 1424 do Código Civil (PORTUGAL, 2018).

Como se vê, o legislador português previu a hipótese de cancelamento do registro de um alojamento local por decisão da autoridade municipal competente, a qual deve ser provocada por deliberação da maioria dos condôminos, que deve estar fundamentada em, pode-se dizer, abuso do direito do responsável pela exploração da unidade habitacional como alojamento local. Assim, não há que se pedir autorização ao condomínio para a afetação de uma unidade habitacional à prática de alojamento local; apenas há o direito de os condôminos, ocorrendo abuso, deliberarem pela oposição ao exercício da prática e pedirem o cancelamento à autoridade competente. Mesmo assim, o legislador português criou certo incentivo à harmonia entre o alojamento local e o condomínio, ao facultar ao último fixar pagamento de contribuição adicional ao acréscimo de utilização das partes comuns pelo primeiro.

Silva (2018, p. 41) destaca que o regime jurídico do alojamento local não derogou a regra relativa à propriedade horizontal, segundo a qual “não se pode mudar o uso sem autorização dos outros condôminos”. Todavia, o regime jurídico do alojamento local também não esclareceu se a atividade “pode ser exercida numa fração que já possua autorização de uso para habitação ou, existindo essa autorização, tenha de ser alterada para uso comercial uma vez que a atividade de AL é um serviço”. Silva (2018, p. 41-42) resume a questão da seguinte forma: “Será que a atividade de AL não é compatível com o fim habitacional que certa fração autónoma possui? O que é afinal habitar?”. Para responder ao questionamento, a autora emprega sua visão de mundo e, a partir de pressuposto teórico, entende inexistir compatibilidade entre a habitação e o alojamento local:

O direito à habitação é parte do direito a um padrão de vida adequado. Ou seja, não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas o direito de todos de ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, com dignidade e saúde física. Pode dizer-se que a função primordial da casa é abrigar e proteger, pois o homem só pode ser verdadeiramente homem quando tem um lar, uma casa. Com efeito, a habitação, o domicílio, a casa é o suporte físico, material onde se concretizam os direitos fundamentais inerentes à personalidade física ou moral, nos termos do artigo 70º. Com isto podemos facilmente concluir que a atividade de AL é muito mais que habitar. Podemos mesmo afirmar que é apenas alojar, uma vez que se trata de um alojamento temporário, de meros dias. É uma passagem rápida, fugaz que os turistas fazem durante o seu percurso. Assim, vemos que não existe compatibilidade entre estes conceitos (SILVA, 2018, p. 41-42).

Os novos contextos social, histórico e econômico parecem oferecer uma oportunidade de melhor revisão da teoria da autora supracitada. Enquanto ela entende que há um padrão de

vida adequado, os usuários dos novos contextos social, histórico e econômico desafiam a existência de um “*must-have*” ou apenas um padrão adequado de consumir, usar e viver. Se para a autora o ser humano precisa de uma casa para ser verdadeiramente um ser humano, a moradia como serviço revela uma clientela de *Digital nomads*. Definitivamente, à luz dos novos contextos social, histórico e econômico, os direitos fundamentais da personalidade não parecem necessitar de um suporte físico material, aquele que a autora chama de casa. Para ela, habitar é enraizar-se, é usar com ânimo definitivo, viver em comunidade. A moradia como serviço surge a partir de contextos reveladores da possibilidade de se viver em comunidade fluida, não apenas densa e apresenta modo de uso da propriedade urbana que permite habitar com flexibilidade, à conveniência e no prazo de ânimo dos seus usuários. Tal prática sugere que habitar é um verbo, uma ação tão transitória quanto qualquer outra.

Entretanto, é ainda na obra de Silva (2018, p. 53) que se encontra a notícia de que o tema chegou ao Supremo Tribunal de Justiça português (STJP). A autora aduz que, por meio do acórdão de 28 de março de 2017, proferido nos autos do processo nº 12579/16.0T8LSB.L1.S1, o Supremo Tribunal de Justiça português teria decidido que o fato “de a recorrente ceder onerosamente a sua fração mobilada a turistas constituir um acto de comércio não significa que na fração se exerça o comércio, pois a cedência destina-se à respectiva habitação”. Silva (2018, p. 53) explica, conseqüentemente, que o Supremo Tribunal de Justiça português teria afirmado ser “respeitado o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fração se destina a habitação, se essa fração for objecto de AL”:

Na fundamentação jurídica o Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça entende que a fração é um mero objecto do contrato supostamente comercial, não sendo a alegada actividade comercial exercida na fração, dando o exemplo de uma imobiliária que, quando celebra contratos de arrendamento das frações que administra, pratica actos de comércio, mas o fim das mesmas não tem que ser o comércio, podendo ser a habitação, comércio ou indústria, em consonância com o que consta do respetivo título constitutivo da propriedade horizontal. Entende-se assim que não existe violação do título constitutivo da propriedade horizontal quando há a utilização da fração de habitação para AL (SILVA, 2018, p. 54).

Em linha com o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça português, a Lei n.º 62 de 22 de agosto de 2018, que alterou o regime de alojamento local, deixou de exigir o específico uso comercial para o edifício no qual se instale o alojamento local. É o que explica Ribeiro (2020, p. 23): “[...] é o próprio legislador que, na regulação que estabelece a disciplina jurídica do Alojamento Local, em diploma específico, estabelece o não condicionamento da sua

implementação a um uso urbanístico pré-determinado”. Com efeito, o artigo 6º, 1, alínea ‘a’ da Lei n.º 62/2018 apenas exige que o alojamento local ocorra em imóvel com título de utilização válido. Ribeiro (2020, p. 23) explica ainda que o legislador português qualificou o alojamento local como serviço na medida em que o artigo 2º, 1, da Lei n.º 62/2018 o considera como aqueles que prestem serviços de alojamento temporário. Tal serviço pode ser o uso habitacional, inexistindo incompatibilidade nesse particular.

Importante notar, então, que, ao disciplinar o alojamento local como prestação de serviços, o legislador português não impediu o exercício da prática em edifícios residenciais. Isso revela que, em Portugal, a preconcepção de eventual incompatibilidade entre o uso residencial e o alojamento local perdeu terreno, ainda que este represente uma prestação de serviços. Ao fim e ao cabo, uso residencial e prestação de serviços se encontram no alojamento local por meio do “uso habitação”.

Para Garcia (2017, p. 7), o contrato de alojamento local é uma designação imprópria, não constitui uma figura contratual nova. Para a autora, a diversidade de serviços prestados pelo “locador” pode corresponder a diferentes figuras contratuais, de contratos de arrendamento a “contratos mistos de cedência do gozo de imóveis mobilados”, também conhecido por “aluguer”. Por um lado, ela afirma que o regime de arrendamento urbano absorve o de “aluguer”, que, no Direito português, é disciplinado pelo artigo 1065 da Lei n.º 6/2006²⁰⁶ que trata do arrendamento urbano (“A locação de imóveis mobilados e seus acessórios presume-se unitária, originando uma única renda e submetendo-se à presente secção”). Por outro lado, a autora pontua que, se a cessão do uso da propriedade urbana for acompanhada da prestação de serviços, como de limpeza diária, e originar uma única contraprestação pecuniária, existirá um contrato misto, no qual o segmento da prestação de serviços “tenderá a ser dominante, afastando consequentemente o regime do arrendamento urbano (pelo menos enquanto regime principal)” (GARCIA 2017, p. 7). Logo, seria o conteúdo contratual, resultado da livre vontade das partes contratantes, que indicaria o regime jurídico aplicável. Também para Garcia (2017, p. 8), a Lei do alojamento local não contemplaria uma das modalidades que este estudo denomina de *P2P Accommodation*, qual seja, quando o anfitrião disponibilizar sua residência habitual de forma “pontual ou temporalmente irregular”. Nesse caso, a autora entende existirem arrendamentos esporádicos. Para ela, a legislação portuguesa regula essencialmente aspectos administrativos

²⁰⁶ PORTUGAL, 2006.

de “estabelecimentos” de alojamento local. Assim, só poderia ser considerado existir estabelecimento de alojamento local quando existissem “contratos sucessivos destinados ao alojamento de turistas, enquanto modo de ocupação exclusiva ou dominante de um imóvel ao longo do tempo” (GARCIA, 2017, p. 8).

Garcia (2017, p. 12-13), contudo, defende que eventual limitação da prática de alojamento local deve visar à proteção do arrendamento de longa duração a preços acessíveis. Se não for possível garantir que a regulação atingirá esse objetivo, ela seria indesejada pela via legislativa. Da mesma forma, a autora pontua que o referido objetivo poderia ser alcançado pelo incentivo, em vez de pela limitação. O legislador poderia beneficiar fiscalmente os locadores que optassem por arrendamentos de períodos longos e por rendas acessíveis. A título de curiosidade, este estudo registra o levantamento feito por Pato (2020, p. 24-25) de que a regulação da *P2P Accommodation* em destinos mundiais é variável em categorias. Por exemplo, pode ocorrer a limitação temporal (12 estadas por ano – Las Vegas (EUA); 90 dias por ano – Nova Orleans (EUA) e Reiquejavique (Islândia); 120 dias por ano – Paris e Los Angeles (EUA); 180 dias por ano – Barcelona (Espanha)) ou apenas a limitação temporal a imóveis inteiros (30 por ano – Amsterdã (Holanda); 90 por ano – Londres (Reino Unido) e Madrid (Espanha) e São Francisco (EUA)). Outrossim, pode haver proibição completa à prática (Maiorca (Espanha)) ou apenas à prática que tenha por objeto imóveis inteiros (Berlim (Alemanha) e Santa Mônica (EUA) e Charleston (EUA)). Como últimos exemplos, tem-se a limitação quanto ao número máximo de hóspedes (Amsterdã (Holanda) - quatro adultos ao mesmo tempo; Lisboa (Portugal) - trinta utentes por alojamento local), e a necessidade de autorizações prévias (Lisboa (Portugal) e Londres (Inglaterra) e Madrid, Barcelona (Espanha) e Amsterdã (Holanda), Nova Iorque (EUA) e Paris (França) e Berlim (Alemanha)).

Em arremate, Garcia (2017, p. 21-22) coloca que muitas disposições legais próprias do arrendamento urbano, porque voltadas a uma relação tipicamente duradoura, acabam por não ter aplicação ao alojamento local:

A sua curta duração é a característica distintiva essencial e aquela que determina particulares adaptações na aplicação do regime do arrendamento a estes contratos. Na realidade, sendo a disciplina legal do arrendamento para habitação modelada em função de uma relação tipicamente duradoura, muitas das normas desse regime (nomeadamente sobre modificações subjetivas e alguns modos de extinção) acabam por não ter oportunidade aplicativa a contratos de curta duração. Caso as partes optem por celebrar um contrato misto com prevalência da prestação de serviços, o seu concreto regime será traçado, em primeiro lugar, pela respetiva vontade e, supletivamente, pelas normas gerais dos contratos.

Nesse sentido, Garcia (2017) pontua que o concreto regime jurídico aplicável à relação de curta duração com prevalência de prestação de serviços dependerá da manifestação de vontade das partes, sendo aplicáveis as normas gerais dos contratos. Por isso, a autora conclui não ser necessário criar um regime legal específico para os contratos de alojamento local.

Almeida (2017, p. 23) enriquece a análise do alojamento local ao defender que o fim a que se destina a propriedade urbana, como habitação ou comércio, não define o conteúdo do direito real de um condômino sobre a fração do condomínio. A finalidade seria apenas uma limitação imposta ao proprietário, uma restrição à faculdade de usar. Logo, para verificar o fim a que se destina a fração, deve-se analisar o concreto uso dela, não propriamente o que ele representa ou como se organiza. Ademais, Almeida (2017, p. 25) esclarece que o uso de frações de condomínio para se exercer indústria doméstica e/ou proporcionar alojamento temporário a hóspedes, turistas nacionais e estudantes, era conhecida há muito. Por isso, “se pode interpretar a ausência no título constitutivo de uma proibição expressa do alojamento temporário de pessoas como um sinal da falta de vontade do instituidor de impedir esse uso habitacional”. Almeida (2017, p. 26-27), então, conclui:

embora os *conceitos* de habitação e alojamento não sejam equivalentes, *em princípio*, o *uso* para habitação compreende o *uso* para alojamento, ainda que de turistas, na medida em que a utilidade que em concreto se retira da fracção é em ambos os casos, a de permitir que pessoas se instalem na fracção e aí pratiquem os actos privados da sua existência diária, como o descanso, a dormida, a alimentação, a higiene.

Da análise dos textos jurídicos dos autores portugueses acima referenciados e da análise da norma legal sobre o alojamento local português, é possível extrair algumas conclusões. Primeiro, verifica-se não ser adequado presumir, aprioristicamente, haver incompatibilidade entre o uso do imóvel urbano para alojamento local e o uso residencial. Na verdade, o uso do imóvel urbano para alojamento local adequa-se, em linha de princípio, ao uso habitacional. Assim, talvez seja necessário superar-se a dicotomia entre uso residencial e uso comercial para se regulamentar a moradia como serviço no Brasil. Segundo, o contrato de alojamento local é misto, atípico, no qual a prestação de serviços é elemento característico e relevante. Deve ser atribuída importância e supremacia às estipulações contratuais privadas que devem prevalecer sobre abstratos dispositivos normativos distintivos de relações contratuais típicas. Com essas referências jurídico-legais em mente, passa-se à análise de um possível regime jurídico para a exploração da moradia como serviço.

4.2.2 A moradia como serviço não altera o uso residencial da propriedade urbana

É inadequado presumir, como regra, que há incompatibilidade entre a moradia como serviço e o uso residencial do imóvel urbano. Na moradia como serviço, o imóvel urbano é usado para fins de habitação. Uma habitação própria de novos contextos social, histórico e econômico, portanto, diversa de como se pensava habitação nos contextos anteriores. Assim, a moradia como serviço impõe a superação da dicotomia entre uso residencial e uso comercial. Impõe pensar-se em “uso habitação” ou “uso habitacional”.

Explica-se. A moradia como serviço promove a “servicização” da propriedade urbana e objetiva promover a moradia conveniente e flexível, através do oferecimento do espaço como serviço que permita agilidade em idas e vindas de seus usuários, sem perder de vista a possibilidade de desenvolver senso de comunidade, mas uma comunidade líquida, permeável, flexível. Essa lógica potencializa a mentalidade de uso, o ideal não proprietário, desvincula a moradia do uso estável e duradouro e foca no uso flexível, casual e de curto prazo. Por conter essas características, a moradia como serviço não desvirtua a utilidade habitacional do imóvel urbano; ela a potencializa ao promover uso intensificado, simultâneo ou sucessivo, de toda a capacidade ociosa da propriedade imobiliária, no tempo e/ou no espaço. Ela amplia a oferta e a possibilidade de uso dos imóveis, recursos finitos, para um maior número de sujeitos e promove o uso habitacional mais eficiente. Ela é compatível e adequada à efetivação de direito social de moradia e, por conseguinte, com a finalidade residencial do imóvel urbano.

Ao tratar da prática intermediada pelo Airbnb, Schreiber (2019, p. 35-46) explica que não há alteração da finalidade residencial da propriedade urbana. A residência transitória, por exemplo do locatário em contratos de locação por temporada, não difere, em sua natureza jurídica, da residência em caráter estável, praticada pelo próprio condômino ou por locatários em contratos de locação mais duradouros. Somente haveria alteração da destinação se o imóvel urbano fosse afetado a uso distinto da moradia (transitória ou permanente), como na hipótese de locatário que instalar um fundo de comércio ou uma indústria.

Da mesma forma, na realidade portuguesa, o Supremo Tribunal de Justiça de Portugal decidiu que o fato “de a recorrente ceder onerosamente a sua fração mobilada a turistas constituir um acto de comércio não significa que na fração se exerça o comércio, pois a cedência destina-se à respectiva habitação” (SILVA, 2018, p. 53). O Supremo Tribunal de Justiça

português afirmou ser “respeitado o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal onde consta que determinada fração se destina a habitação, se essa fração for objecto de AL” (SILVA, 2018, p. 53). O legislador português deixou de exigir que o edifício no qual se instale o alojamento local tenha um uso específico para comercial, mesmo tendo qualificado o alojamento local como serviço, logo, não impediu o exercício da prática em edifícios residenciais. Almeida (2017, p. 23) completa que, para verificar o fim a que se destina a fração, deve-se analisar o concreto uso dela, não propriamente o que o uso representa ou como se organiza. Nas palavras de Almeida (2017, p. 26-27), “embora os conceitos de habitação e alojamento não sejam equivalentes, em princípio, o uso para habitação compreende o uso para alojamento, ainda que de turistas”.

Como consequência, este estudo não considera prematuro concluir que a afetação da propriedade urbana à moradia como serviço não altera, em princípio, a finalidade residencial da propriedade urbana. O uso, em concreto, que é dado à propriedade urbana é o que deve ser analisado para fins de verificar o enquadramento deste à finalidade do condomínio edilício ou do zoneamento urbano (caso este zoneamento permaneça estático e não acolha as sugestões de hiperflexibilidade feitas acima). O uso, elemento da estrutura do conceito de propriedade, deve ser o balizador da análise. A forma como se organiza a exploração da prática ou aspectos subjetivos do anfitrião-fornecedor não devem ser as variáveis mais importantes. A simples existência de serviços, a mera configuração da prática como moradia como serviço não acarreta o enquadramento como uso comercial. Se o uso for para habitação, ainda que temporária, ainda que de viajantes, ainda que com remuneração, não se transforma em uso comercial e será, na denominação vigente no Brasil, uso residencial.

Isso não exclui, contudo, eventual necessidade de o anfitrião fornecedor obter alvará de funcionamento, recolher tributos ou outras exigências decorrentes de o legislador reconhecer, no futuro, que ele pratica atividade empresarial. É possível prestar serviços de moradia, usar a propriedade urbana para habitação e, ainda assim, o anfitrião ser enquadrado como empresário pela lei brasileira. Essa é a lógica que se extrai da moradia como serviço: a da relativização da intimidade e da privacidade, da flexibilidade de uso e dos curtos prazos. A moradia como serviço parte de novos contextos social, histórico e econômico para compreender a moradia, a habitação, a residência e o uso da propriedade urbana. Deve-se entender que há um novo substrato teórico, a economia do compartilhamento, a economia do acesso.

Neste diapasão, Baitz (2011, p. 41) argumenta que a propriedade é uma mentalidade e, por isso mesmo, deve se contextualizar à época em que se pensa, sendo certo “que a propriedade

moderna difere da propriedade romana, assim como da feudal, e quiçá, da propriedade colonial”. A seu turno, Pereira (2017b, p. 67) explicou que “não existe um conceito inflexível do direito de propriedade”:

[...] modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas. Nem se pode falar, a rigor, que a estrutura jurídica da propriedade, tal como se reflete em nosso Código, é a determinação de sua realidade sociológica, pois que aos nossos olhos e sem que alguém possa impedi-lo, ela está passando por transformações tão substanciais quanto aquelas que caracterizaram a criação da propriedade individual, ou que inspiraram a sua concepção feudal.

Com efeito, se a propriedade urbana não é inflexível e sofre pressão para modificar-se conforme os novos comportamentos socioeconômicos, o mesmo pode ser dito sobre o uso dessa propriedade urbana. A moradia como serviço propõe novo comportamento socioeconômico, novo modo de usar a propriedade urbana. Logo, se a propriedade está em constante desenvolvimento porque acompanha evoluções na ordem econômico-social, a economia do acesso impacta essa mesma ordem econômico-social, e o impacto se verifica no uso da propriedade urbana. Como afirmou Pereira (2001, p. IX/X): “o mundo está em permanente mutação – um perpetuo mobile – [...] caráter mutante de uma sociedade em permanente evolução”. A economia do acesso apresenta a lógica da moradia como serviço e essa lógica permite dar concretude ao direito social de moradia por meio do uso da propriedade urbana.

Portanto, o regime jurídico da moradia como serviço deve superar a dicotomia entre uso residencial e uso comercial porque, a bem da verdade, a moradia como serviço pratica o uso habitacional, o qual é compatível, em regra, com qualquer finalidade da propriedade imobiliária urbana, seja ela residencial ou comercial. Elementos subjetivos do proprietário anfitrião e aspectos mais amplos do escopo dos serviços disponibilizados ao usuário hóspede podem, esses sim, revelar um caráter empresarial da atividade. Todavia, os efeitos adjacentes desse caráter empresarial devem repercutir apenas nas searas tributárias e regulatórias da pessoa do empresário ou da sociedade empresária.

Uma convenção de condomínio que disciplina ser o edifício de finalidade residencial não pode ser, de largada, vista como um óbice à prática da moradia como serviço. Questões concretas, como alta rotatividade e segurança, prevalência da manifestação de vontade da coletividade dos condôminos etc. podem, essas sim, serem analisadas em busca de uma compatibilidade da prática. Em um país de proporção continental e severas desigualdades, parece que a realidade socioeconômica de cada cidade, quiçá de cada bairro ou rua, é quem

ditará a análise concreta da compatibilidade da moradia como serviço com a segurança e a tranquilidade da vizinhança.

4.2.3 A moradia como serviço difere da locação por temporada e da hospedagem

A moradia como serviço é uma prática econômica representada por ajustes complexos, atípicos, no qual a prestação de serviços é elemento característico e relevante. Deve ser atribuída importância às estipulações contratuais privadas que devem prevalecer sobre abstratos dispositivos normativos distintivos de relações contratuais típicas.

Veja-se, por exemplo, a complexidade da relação entre a Housi e o proprietário que entrega a administração de seu imóvel urbano a ela. Pelos termos de uso da Housi²⁰⁷, o proprietário autoriza a sociedade a “fazer a completa gestão e administração da sua unidade autônoma, com exclusividade, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços que comporá este instrumento”. Por sua vez, a Housi fará: i) inclusão da unidade autônoma em sua plataforma digital, para a gestão de sua locação; ii) precificação das unidades; iii) repasse de valores; iv) prestação de contas; v) gestão da limpeza; vi) manutenção; vii) atendimento centralizado para dirimir dúvidas; viii) vistorias de entrada e saída; ix) pagamento de contas de consumo e condomínio, relativos à unidade. Assim, a Housi coloca ao proprietário que, “toda e qualquer questão relacionada à locação da unidade autônoma do Investidor será tratada exclusivamente pela HOUSI® (reservas, cancelamentos, contato com Usuários, etc.)” sem participação do proprietário.

Pelos termos de uso²⁰⁸, ao proprietário é conferida “a faculdade” de bloquear a propriedade urbana disponibilizada à Housi (i) somente se não houver sido locada para tal período pela Housi a um usuário; e (ii) por apenas 5 (cinco) dias corridos por mês, não cumulativos, observado o direito de ocupação para fins pessoais. Ao mesmo tempo em que se aproxima de um contrato de gestão patrimonial, como de tantas sociedades empresárias normalmente conhecidas pelo termo “imobiliárias”, a Housi parece ter uma espécie de direito “contratual” de usufruto, resultado das obrigações contratuais acertadas pelas partes. Essas

²⁰⁷ Disponível em: <https://housi.com/termos-e-condicoes/>. Acesso em: 10 jan. 2023.

²⁰⁸ Disponível em: <https://housi.com/termos-e-condicoes/>. Acesso em: 10 jan. 2023.

obrigações contratuais limitam o direito de uso do proprietário, mesmo quando a propriedade urbana estiver desocupada. Apesar disso, o proprietário continua a poder ceder o uso da propriedade urbana a terceiros, só que exclusivamente por intermédio da Housi, “mediante o pagamento do Pacote de Moradia praticado pela HOUSI® perante seus clientes, bem como das respectivas taxas de canal, de limpeza, gateway e a taxa de HOUSI® Gestão”.

Noutros termos, a partir do momento em que esse proprietário afeta sua propriedade urbana à gestão da Housi, ele se obriga a usá-la, direta ou indiretamente, com a consequente e obrigatória contratação dos serviços prestados pela Housi. O proprietário autolimita, contratualmente, seu direito de usar livremente a propriedade urbana após afetá-la a essa prática. A Housi passa a ter direito de uso mais amplo e irrestrito que o proprietário.

O enquadramento da relação jurídica acima como locação por temporada ou contrato de hospedagem não parece possível. O proprietário não está a locar o imóvel à Housi, pois preserva para si direitos de uso do imóvel durante a vigência do contrato. A Housi não estaria a sublocar o imóvel de volta ao proprietário porque, por exemplo, não há retribuição financeira.

Sob a ótica da relação da Housi com o usuário anfitrião, tem-se que os termos de uso apontam para existência de “serviços de locação”. É compreensível que, diante do atual ordenamento jurídico brasileiro, as sociedades empresárias sejam orientadas a se colocarem como prestadoras de serviço de locação de bens imóveis. Contudo, a qualificação da prática de moradia como serviço apenas como locação implica enquadrá-la no regime de inquilinato. No Brasil, a Lei n.º 8.245/91 (Lei de Locação) regulamenta a prática da locação de bens imóveis urbanos e é anterior à difusão da prática da moradia como serviço. O regime de locação de propriedade urbana previsto na Lei de Locação visa à promoção do uso duradouro, estável e de longo prazo, normalmente associado à integralidade da unidade habitacional. A lógica da moradia como serviço, entretanto, promove o uso casual, flexível e de curto prazo, inclusive no uso de apenas parte do imóvel. A moradia como serviço objetiva promover a moradia conveniente e flexível, através do oferecimento do espaço como serviço que permita agilidade em idas e vindas de seus usuários.

Diante de um vazio normativo, compreensível por se estar diante de uma prática econômica nova, surgiu o debate sobre tratar-se de locação por temporada ou contrato de hospedagem. Analisando a moradia como serviço sob a ótica dessas duas modalidades de contratação típica, Schreiber (2019, p. 40) propõe, em perspectiva funcional, interpretar

se os contratantes buscam primordialmente a cessão do bem, a que se podem somar serviços adicionais de modo pontual – caso em que se estará diante de locação –, ou, ao contrário, buscam uma conjugação indissociável entre cessão

do bem e serviços, atribuindo-lhes igual peso na contratação – hipótese em que se terá contrato de hospedagem.

Portanto, Schreiber (2019, p. 40) entende que o fato de o locador prestar serviços pontuais ao locatário não desnatura a locação nem a converte em hospedagem. O que deveria ser verificado, concretamente, é se o usuário busca o uso da propriedade urbana primordialmente, hipótese em que restará caracterizada a locação, ou se o usuário busca uma conjugação indissociável entre o uso da propriedade urbana e os serviços prestados pelo anfitrião, atribuindo-lhes igual importância, hipótese na qual restaria caracterizada a hospedagem.

Justamente por haver prestação de serviços, conveniente e flexível, uma casualidade de uso da propriedade urbana, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, até o momento, entendeu que, nos casos concretos apreciados, estava-se diante de um contrato de hospedagem. Todavia, faltava aos casos concretos o requisito formal da atividade hoteleira previsto na Lei n.º 11.771/2008. Por conseguinte, considerou-se existir contrato atípico de hospedagem. Como os julgados buscavam uma solução para o impasse quanto à prática de representar uso residencial ou comercial, considerar que, nos casos concretos, existia contrato de hospedagem, ainda que atípico, resolvia a disputa. Sendo hospedagem, os julgadores apontaram para a existência de uso comercial. Contudo, o regime jurídico aplicável à hospedagem tampouco serve à moradia como serviço. Não há, nela, direito de retenção de bagagem. Os imóveis afetados à moradia como serviço não apresentam, necessariamente, espaços públicos de circulação indistinta de hóspedes ou visitantes e funcionários. Os proprietários anfitriões não respondem por danos de terceiros aos seus hóspedes, não prestam serviços de portaria e vigilância, nem procuram criar relacionamento com seus hóspedes para futuro retorno. Ademais, se fosse aplicado o regime jurídico da hospedagem à moradia como serviço, haveria, ao menos na cidade do Rio de Janeiro, infração ao Código de Obras da cidade, pois ele exige “o mínimo, de 1 (um) compartimento habitável (quarto) e 1 (um) banheiro privativo, cujo acesso é controlado por serviço de portaria e dispendo de partes comuns adequadas” (RIO DE JANEIRO, 2019). Se uma única unidade imobiliária de um edifício for afetada à moradia como serviço, não parece ser possível o enquadramento como hotel.

Pode-se dizer também que a prática da moradia como serviço se aproxima da locação na medida em que seus usuários buscam a funcionalidade da propriedade urbana, a habitação ou moradia, a cessão do espaço no tempo. Entretanto, sequer o regime da locação de imóveis é suficiente para o enquadramento jurídico da moradia como serviço. O fornecimento desse

espaço no tempo desejado ocorre na forma de prestação de serviços que retiram do usuário o ônus com encargos ordinários e pode haver outros serviços disponibilizados ao usuário de forma periférica, em sistema *pay per use*²⁰⁹. Essa cessão da propriedade urbana ocorre sob a forma de prestação de serviços, em que a habitação é facilitada, sem encargos de manutenção, sem vistorias, sem prorrogação de prazos.

Mesmo a tese da locação por temporada parece passível de críticas. Usualmente, autores que se interessam por essa conclusão parecem refletir sobre o assunto em duas vertentes. Primeiro porque a prática seria voltada a viajantes, turistas e pessoas em lazer. Ora, por tudo o que se expôs acima, parece possível concluir que a moradia como serviço não é voltada exclusivamente a esse público. O art. 48 da Lei de Locação, ao tratar da locação por temporada, parece excluir que a temporariedade seja resultado de uma opção racional do usuário por uma vida flexível. Para ele, não há um fato que decorre tão somente de determinado tempo e que lhe impõe a opção pela locação por temporada. Trata-se de um modo de vida, uma escolha por usos flexíveis e casuais, inclusive da propriedade urbana.

A segunda vertente é a de que a prática seria realizada em curto prazo, normalmente inferior a noventa dias. Pois bem, a prática é, sim, usualmente realizada em curto prazo, dias e até mesmo horas. Isso não significa que o uso da propriedade urbana por cem dias esteja excluído da lógica da moradia como serviço, que resulte em uma locação por prazo determinado inferior a trinta meses, tampouco que passe a ser um contrato de hospedagem. Com efeito, a temporariedade, o curto prazo, não parecem estar subordinados a noventa dias. A bem da verdade, o prazo de noventa dias indicado na Lei de Locações parece ser mera réplica do prazo de três meses da lei anterior relativo à cobrança antecipada de aluguéis. Explica-se.

Pelo menos, desde a edição da Lei n.º 4.494/64, o legislador brasileiro tem preocupação com a cobrança antecipada de aluguel na locação de imóveis urbanos. Silva (1976, p. 63) indica essa preocupação ao revelar que “a regra geral proíbe a cobrança antecipada do aluguel, constituindo-se a mesma contravenção”, salvo na hipótese excepcional prevista no art. 7º da Lei n.º 4.494/64, o qual permitia convencionar-se a cobrança antecipada de aluguel, desde que não excedesse a um mês e a locação não fosse garantida por caução.

Com a edição da superveniente e revogadora Lei n.º 6.649/79, a “regra geral” de vedação à cobrança antecipada de aluguel se manteve, assim como a configuração de

²⁰⁹ Disponível em: <https://www.tegraincorporadora.com.br/blog/mercado/pay-per-use-nos-condominios/>. Acesso em: 7 out. 2021.

contravenção para seu descumprimento. A exceção, porém, passou a ser ainda mais restrita. Nos termos do artigo 54, inciso II, da Lei n.º 6.649/79, a cobrança antecipada do aluguel passou a ser admitida apenas “se se tratar de prédio situado na orla marítima ou em estação climática, alugado por prazo não superior a três meses a pessoa domiciliada em outra cidade [...] do aluguel pela temporada”. O inciso I do mesmo artigo tentou permitir a cobrança antecipada para contratos sem garantia, de forma mais ampla, mas foi vetado.

Ao comentar o referido artigo 54, inciso II, da Lei n.º 6.649/79, Souza (1979, p. 353) esclareceu a tentativa do legislador de “regular as chamadas ‘locações por temporada’ que se vêm tornando comuns, especialmente nos períodos tradicionais de férias escolares, e em locais de atração turística”. Souza (1979, p. 353) afirmou que o aluguel era fixado, na maioria dos casos, por todo o período da locação, sendo que raramente se pedia garantia diante do curto prazo de sua duração, reduzindo-se as formalidades ao mínimo dispensável. Por isso, o legislador reconhecia a possibilidade de o locador receber antecipadamente o aluguel convencionado nessa hipótese porque

seria difícil assegurar ao locador o recebimento do aluguel, se a lei só permitisse a cobrança mês a mês. Vencido o prazo da temporada, o locatário desocuparia o imóvel, voltando a seu domicílio. E caso não tivesse pago o último mês, o locador teria grandes dificuldades para cobrar o aluguel, sendo obrigado, inclusive, a acionar o locatário em outra comarca, ou seja, a do seu domicílio (SOUZA, 1979, p. 354).

Sobre a indicação legislativa do prazo de três meses, Souza (1979, p. 354) explicou que “a fixação do prazo máximo de 3 meses atende ao costume do país. Prazo maior, raramente contratado, poderia caracterizar ocupação permanente”. Em suas palavras finais sobre o tema, o autor relaciona o prazo de três meses com eventual caracterização de uma ocupação permanente. Ele não afirma que irá necessariamente ocorrer ocupação permanente, mas sim que ela é possível. Parece claro, em todo caso, que a regulamentação da locação por temporada no referido texto legal decorria da intenção legislativa de permitir a exceção relativa à cobrança antecipada do aluguel. Assim, a indicação legislativa do prazo de três meses, como apontado por Souza (1979), decorreu da análise dos costumes, da coincidência com o período de férias escolares de verão. O legislador não se ocupou de afirmar que a locação por prazo superior a três meses descaracterizaria a locação por temporada, mas deixou claro que era admitida a cobrança antecipada de aluguel por até três meses.

Com o advento da Lei de Locação, o tema da cobrança antecipada do aluguel foi tratado no art. 42. Admite-se, então, a cobrança antecipada quando se tratar de locação sem garantia.

Nessa hipótese, a antecipação seria mês a mês, até o sexto dia útil do mês vencendo. Não seria, portanto, cobrado o aluguel do mês vencido no mês subsequente, tampouco haveria cobrança antecipada por todo o período contratado. Na hipótese da locação sem garantia, o legislador não estabeleceu prazo máximo ao contrato. Entretanto, nos termos do art. 49, ele admitiu a cobrança antecipada de aluguel, mesmo para contratos com garantia, desde que tais locações tratassem de locação por temporada. Nesse caso, o art. 48 tratou de definir o que poderia ser considerado locação por temporada: “destinada à residência temporária do locatário, para prática de [...] 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”²¹⁰. Apesar de parecer que o Legislador quis afirmar que um prazo superior a noventa dias desnaturaria a locação por temporada, uma interpretação histórica permite concluir de forma diversa. Parece correto dizer que o prazo de noventa dias foi assinalado pelo legislador por causa do art. 49 da Lei de Locação e do art. 54, II, da Lei n.º 6.649/79. Ou seja, a Lei de Locações passava a admitir a cobrança antecipada do aluguel em contratos, desde que sem garantia, e, mesmo assim, uma antecipação apenas de um mês, apesar de recorrente. Porém essa mesma lei também criava uma exceção para contratos com garantia, uma exceção à vedação à cobrança antecipada. Assim, o prazo de noventa dias visa a atender a delimitação temporal do período máximo de cobrança antecipada.

Com efeito, não há nada na Lei de Locações que indique ter o legislador querido dizer que uma locação com prazo superior a noventa dias caracterizaria ocupação permanente. Fosse assim, ele não teria permitido que uma locação para ocupação permanente fosse celebrada por qualquer prazo, inclusive inferior a noventa dias, ou seja, não é o prazo inferior a noventa dias que, para a Lei de Locação, caracteriza uma locação como por temporada ou para ocupação permanente.

Na exposição de motivos feita pelos Ministros da Justiça, da Economia e da Ação Social, em maio de 1991²¹¹, ao Presidente da República, tampouco se encontra solução nesse sentido. O que se encontra, contudo, é uma intenção de proteger o uso estável e duradouro da propriedade urbana. Nos termos do item 8 da exposição de motivos, os autores do projeto lei indicam garantir “estabilidade, ainda maior ao locatário na ocupação do imóvel” e, nos termos

²¹⁰ Lei de Locação: 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.

²¹¹ BRASIL, 1991.

do item 9, “nos contratos com prazo inferior a trinta meses [...] assegurando-se [...] a necessária estabilidade do inquilino e de sua família”. A bem da verdade, o prazo de noventa dias indicado na Lei de Locações parece ser mera réplica do prazo de três meses da lei anterior. Apenas um prazo que coincide com o costume das férias escolares, com a estação do verão, e que serve à delimitação do período de aluguel que se pode cobrar antecipadamente.

Portanto, (i) bem se interpreta a Lei de Locação para dizer que o prazo de duração da locação por temporada não está limitado a noventa dias; apenas será o prazo máximo de aluguéis que poderão ser cobrados antecipadamente. Nesse caso, poder-se-ia cogitar aplicar o regime da locação por temporada à moradia como serviço. Nessa hipótese, deveria se admitir contratos com mais de noventa dias, e a racionalidade seria a flexibilidade da locação. No ordenamento jurídico português, em que o arrendamento urbano tem prazo mínimo de um ano, a lei portuguesa sobre o alojamento local não indica prazos. Ainda assim, seria necessário um regime jurídico brasileiro para proteger o uso flexível e casual. Haveria que se conceber que o usuário, ou locatário, não responderia por encargos ordinários de manutenção e preservação do bem e que o contrato não seria prorrogado por prazo indeterminado quando atingisse seu termo.

Por outro lado, (ii) bem se considera que a moradia como serviço não é regida pelos dispositivos normativos aplicáveis à locação por temporada e que um outro regime jurídico deve ser encontrado. Em Portugal, Garcia (2017, p. 21-22) coloca que muitas disposições legais próprias do arrendamento urbano, porque voltadas a uma relação tipicamente duradoura, acabam por não ter aplicação ao alojamento local. A disciplina legal do arrendamento para habitação foi modelada em função de uma relação tipicamente duradoura, o que é o mesmo caso da Lei de Locação. Assim, certos dispositivos desse regime de locação, nomeadamente aqueles sobre modificações subjetivas e alguns modos de extinção, acabam por não serem aplicáveis a contratos de curta duração. A autora (2017, p. 7) conclui que, se a cessão do uso da propriedade urbana for acompanhada da prestação de serviços, como de limpeza diária, e originar uma única contraprestação pecuniária, existirá um contrato misto, no qual o segmento da prestação de serviços “tenderá a ser dominante, afastando conseqüentemente o regime do arrendamento urbano (pelo menos enquanto regime principal)”. Logo, seria o conteúdo contratual, resultado da livre vontade das partes contratantes, que indicaria o regime jurídico aplicável.

Este estudo corrobora que a moradia como serviço não é regida pelos dispositivos normativos aplicáveis à locação por temporada e que um outro regime jurídico deve ser encontrado.

4.2.4 Ideias para um regime jurídico de exploração da moradia como serviço

Como consequência do que se expôs até este ponto, cumpre a este estudo fazer uma modesta contribuição à grave missão, de alta responsabilidade, reservada à doutrina, qual seja, a tarefa de “construir sistematicamente a armadura técnica da nova ordem jurídica” (GOMES 1955, p. 131)²¹². Para este estudo, a análise do enquadramento jurídico aplicável à moradia como serviço deve respeitar a autonomia da vontade das partes, aplicar princípios das relações contratuais, como a boa-fé objetiva, e compreender a relação sob a lógica de serviços. O regime jurídico de direito privado e a prestação de serviços parece, inclusive, mais condizente com a informalidade e a flexibilidade necessária e desejada pelas partes nessas relações. Para compreender como se daria essa contratação para a prestação de serviços de moradia, é necessário ilustrar algumas de suas características, lembrando-se, contudo, que a autonomia das partes prevalecerá em todo caso.

A característica marcante da moradia como serviço é a flexibilidade tantas vezes repetidas ao longo deste estudo. Trata-se da flexibilidade no uso do bem imóvel afetado à moradia como serviço. Ela se opõe à estabilidade incentivada pelo ordenamento jurídico nas relações pautadas em direitos reais e/ou no valor de troca. A moradia como serviço aponta para o uso flexível no espaço e no tempo. Ocorre a fragmentação do bem imóvel àquela metragem quadrada efetivamente de interesse e conveniência do usuário. Por óbvio, não é uma fragmentação física, não se trata de desmembramento, divisão ou demarcação; trata-se de uma fragmentação ao uso e ao preço que será cobrado na exata equivalência ou proporcionalidade desse uso no espaço. Ocorre também a fragmentação do tempo. Não há, em regra, prazos mínimos ou máximos. Novamente, a conveniência do usuário deverá ser o referencial para estipulação e reajustamento, se necessário, do tempo de uso. Da mesma forma, o preço deve ser cobrado na proporção do tempo usado.

Essa primeira característica revela que muitas rescisórias, cláusulas penais e obrigações de cumprimento específico que intencionam a rigidez de prazos, a perpetuação de relação

²¹² “Êsse é o papel da doutrina. Nesta fase da história, reconhecendo que os conceitos extraídos do Direito positivo do século XIX não coincidem com a realidade social dos dias hodiernos, não atendem às atuais exigências econômicas, não respondem às novas necessidades sociais e não satisfazem aos reclamos da consciência coletiva, a missão dos juristas é substituí-los corajosamente. Adaptar o novo ao velho, tomando as suas idéias e os seus preconceitos como a medida das cousas, é processo de frustração” (GOMES, 1955, p. 132).

duradoura e estável são, em linha de princípio, incompatíveis com a moradia como serviço. O usuário deve ter a possibilidade de antecipar-se ao prazo ajustado e deixar de usar o imóvel sem pagamento de multa e com cálculo proporcional ao tempo e espaço utilizados. Deve ser do risco do anfitrião, tanto pela posição de titular do direito de uso como pela posição de prestador de serviço, suportar eventuais abatimentos de preço ajustado em respeito à proporção do valor pelo exato uso do imóvel, mesmo porque o anfitrião receberá o imóvel de volta, afetado à prática da moradia como serviço, e poderá, ainda que em tese, ofertá-lo ao mercado imediatamente. Por óbvio, sempre que se estiver à frente de um ajuste negociado por duas partes não vulneráveis, eventual renúncia de direitos ou autoimposição de obrigações devem ser respeitadas. Entretanto, como a prática exige dinamicidade, é possível deparar-se com contratos pré-formatados, de adesão, com os quais o usuário tem apenas o direito de concordar. Nessas situações, uma análise inicial deverá considerar a flexibilidade como princípio. Consequentemente, poderá caminhar na direção da incompatibilidade de amarras contratuais a impor relações duradouras e estáveis.

Dessa flexibilidade também decorre a informalidade ou a desnecessidade de contratos escritos. Com efeito, a dinâmica de entrada e saída dos imóveis, com ausência de momentos oficiais de entrega de chaves, de vistorias para entrada e saída e, muitas vezes, de qualquer contato físico, encerra a obrigatoriedade de contratos escritos. O tempo que leva para se discutirem cláusulas contratuais em regimes de locação de bens imóveis, por exemplo, é muitas vezes superior ao tempo de uso na moradia como serviço. Ademais, muitas práticas ocorrem no mercado P2P, e a informalidade é, por certo, um fator de incentivo ao fomento da prática, inclusive para reduzir custos. As obrigações de parte a parte, usuários e anfitriões – proprietários ou não – são conhecidas. Por exemplo, o usuário espera poder usar o bem imóvel no estado em que visualizou por fotos nas plataformas on-line, em conformidade com a descrição delas apresentada, sem impeditivos ao seu livre uso, salvo eventuais ressalvas feitas na própria descrição, como a proibição de animais, cigarros ou eventos festivos. O usuário tem a expectativa de não ter encargos de manutenção ou gestão do bem imóvel, salvo a conservação cotidiana para seu próprio conforto. Ele tem a expectativa de receber os serviços de limpeza, amenidades ou o que mais for oferecido pelo anfitrião quando do ajuste. Por outro lado, o anfitrião espera que o usuário não danifique o bem imóvel para além do uso regular, que pague o valor contratado nas datas contratadas e que se retire do imóvel na data e no horário limite apazado.

Igualmente em razão da flexibilidade da moradia como serviço, não há que se falar em necessidade de registro, caso haja contrato, no registro de imóveis. Não se trata de um contrato com cláusula de sobrevivência ou direito de preferência em caso de alienação, mesmo porque decorre igualmente da flexibilidade a possibilidade de troca de bem imóvel conforme a conveniência do usuário, como nos modelos de moradia por assinatura. Nesse caso, um usuário não opta por mais do que aquelas fotos e descrições por ele visualizadas. Normalmente, tem pouca ou nenhuma informação sobre endereço, pavimento ou número específico da unidade que lhe será disponibilizada, na prática, no dia inicialmente contratado. Por isso, pode-se dizer haver verdadeira fungibilidade do bem, observadas as descrições do anúncio, outro aspecto que faz a moradia como serviço distinto da locação tradicional.

A moradia como serviço não é uma relação com um bem em particular. Ela é uma forma de uso consistente que envolve múltiplos bens. Um usuário não escolhe a unidade habitacional 301, mas um apartamento padrão de um *coliving*, e ainda pode exercer o direito de “portabilidade” a qualquer tempo para outro empreendimento em outra localidade. Há verdadeira fungibilidade na prestação do serviço de *coliving* justamente porque não é uma prestação vinculada a uma unidade habitacional específica.

A desnecessidade de registro não significa que a autoridade municipal competente não possa exigir que anfitriões formalizem algum tipo de cadastro dos imóveis afetados à prática. Também não significa que não se possa pedir aos anfitriões que comuniquem a ocorrência de uma contratação de moradia como serviço, cuja organização pode ser útil à proliferação da oferta, ao aumento do *pool* e ao controle da qualidade oferecida aos usuários. Também por razões fiscais, a municipalidade pode ter interesse em criar órgão de controle e registro, como aliás ocorre em Portugal e foi exemplificado acima. Não parece compatível com a flexibilidade, porém, que cada ajuste entre anfitrião e usuário seja previamente autorizado por qualquer órgão público.

Outro aspecto distinto da moradia como serviço, explicado pela flexibilidade, é o prazo contado em horas e o respeito aos horários de encerramento do pacto. Entre o acesso de um usuário e do usuário subsequente, o anfitrião pode ter medidas, inclusive sanitárias, a tomar, motivo pelo qual é da essência dessa prática o respeito à contagem das horas. Esse aspecto é tão relevante para o sucesso da moradia como serviço que, em caso de conflito, deve-se privilegiar a solução que perpassa pela desocupação na exata hora determinada, inclusive a desocupação forçada. Soluções usuais de outros regimes de exploração econômica como multas por descumprimento ou medidas protetivas do descumpridor e que perpetuem o usuário no

imóvel devem ser evitadas sob pena de criar-se um estigma à prática que leve à redução do pool de recursos, e a escassez de alternativas pode levar a coletividade de usuários dessa prática a ficar mais vulneráveis, pois encontra-se carente de opções efetivas em caso de descumprimento ou insatisfação com um anfitrião determinado.

Pelo mesmo motivo, deve-se privilegiar e tutelar a retomada extrajudicial dos imóveis pelos anfitriões, desde que, é claro, ela obedeça à dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, imagine-se uma relação em *P2P accommodation* na qual o usuário extrapola o prazo em hora delimitado e o anfitrião deseja usar o imóvel, inclusive para fins pessoais. E, nesse mesmo caso, há sistema de controle automatizado de portas por senha ou leitor eletrônico. É de se permitir que o anfitrião ocupe o imóvel e/ou resete o controle de portas para impedir o usuário de acessar o imóvel. Caberá ao anfitrião, contudo, guardar e disponibilizar os eventuais pertences do usuário anterior, não lhe sendo permitido exercer qualquer direito de retenção.

É também importante analisar as limitações ao uso exclusivo que o proprietário anfitrião passa a sofrer quando oferta seu bem à moradia como serviço, a qual não encontra regulamentação nos direitos reais. Para esse estudo, direitos reais “correspondem a relações jurídicas patrimoniais que regulam a apropriação e a utilização dos bens jurídicos” (MONTEIRO FILHO; TEPEDINO; RENTERIA, 2020, intr.) e devem ser interpretados à luz da vivacidade da prática econômica privada e de seus novos negócios destinados ao aproveitamento da propriedade urbana. No Brasil, vigora o sistema de *numerus clausus*²¹³, sendo vedada aos indivíduos a utilização de formas ou figuras atípicas. As formas típicas estão listadas no art. 1225 do Código Civil. Conseqüentemente, este estudo não considera a moradia como serviço uma criadora de qualquer direito real autônomo, primeiramente, por ausência de tipicidade, até porque, nos termos do artigo 1227 do Código Civil, os direitos reais devem ser registrados perante o Registro de Imóveis. Essa obrigação legal é incompatível, em tempo e em custo, com a dinâmica da moradia como serviço, como já se disse.

Adicionalmente, a moradia como serviço não cria uma relação com um bem específico, mas uma relação de uso com múltiplos bens. Logo, não goza de caráter *in rem*. Cria uma relação com a prática em si, com o serviço prestado, não com o bem objeto desse serviço. Entretanto,

²¹³ A propósito: “Algumas dessas rupturas, gerando uma imensa dificuldade para a doutrina, acostumada ao *numerus clausus* e à tipicidade dos direitos reais, bem como à solidez da dogmática acerca da propriedade, voltam-se para o direito de superfície, a multipropriedade e o condomínio de fato, por exemplo. Cumpre alertar que o *numerus clausus* dos direitos reais, em verdade, mais que propiciador de segurança jurídica, pode se converter em fenda a segregar, da ordem jurídica, os modelos praticados e socialmente reconhecíveis de apropriação dos bens” (MATTIETO, 2005, p. 4).

quando um proprietário afeta seu bem imóvel à moradia como serviço, tem-se impacto sobre a liberdade de uso, o direito de excluir, de alterar uso, de reivindicar. A moradia como serviço limita diretamente o direito de propriedade através de princípios das relações obrigacionais. Maia (2013, p. 69) explica que “revela-se, também, o caráter dinâmico atribuído atualmente ao direito de propriedade outrora estático [...] princípios antes restritos ao campo dos contratos – principais fontes de vínculos obrigacionais – acabam por atingir também os direitos reais”.

Nesse sentido, Schreiber (2019, p. 35) indica que a prática que este estudo denomina amplamente de *P2P accommodation* integra a estrutura essencial do direito de propriedade e exprime o exercício de uma faculdade legalmente assegurada ao proprietário. Para o autor, os anfitriões exercem a faculdade de fruição de sua propriedade urbana, disponibilizando-as à ocupação por usuários. Essa prática integraria a estrutura essencial do direito de propriedade e exprimiria o exercício de uma faculdade legalmente assegurada (arts. 1.228 e 1.335, I, do Código Civil). Da leitura de Schreiber (2019, p. 36), pode-se extrair ainda que a moradia como serviço permite a máxima utilização da propriedade urbana “para fins de moradia transitória, reduzindo a existência de espaços ociosos ou não utilizados”.

Como consequência, a afetação de um bem imóvel à prática da moradia como serviço deve impor restrições ao direito do proprietário mesmo antes de existir uma contraparte, um usuário credor em uma situação jurídica obrigacional. É o direito de propriedade dinâmico, não mais estático pelo qual “põe-se em cheque [...] o caráter absoluto e exclusivo do direito de propriedade – no sentido de que todos deveriam se abster de qualquer ingerência sobre o bem, sem influenciar em nada a destinação a ser a ele atribuída por seu titular” (MAIA, 2013, p. 69). Chega-se, assim, ao dever de não discriminar. Justamente um dos direitos mais proeminentes do proprietário, o direito de excluir terceiros do uso do seu bem imóvel, é limitado pelo dever de não discriminar. Se um proprietário pode convidar (ou não) para sua casa quem bem entender, a partir do momento em que ele afetar seu imóvel à moradia como serviço, os critérios para eventual exclusão de um terceiro deixam de ser subjetivos. O proprietário estaria, então, proibido, por exemplo, de recusar usuários-hóspedes por conta de nacionalidade, naturalidade, raça, etnia, gênero e quaisquer outros critérios odiosos. O imóvel afetado à moradia como serviço deixa de ser lugar de privacidade e intimidade inviolável. Portanto, o proprietário anfitrião não mais está autorizado a excluir terceiros do uso sem critérios muito bem definidos.

A moradia como serviço tem natureza contratual, mas que invade o direito de propriedade para configurar relações patrimoniais distintas. É uma escolha pelo uso casual e de curto prazo – que não depende de nada em particular – e de múltiplos bens, os quais vão variar

a depender da conveniência e da necessidade do usuário. É claro que, em um espaço e por um tempo, o uso é de um bem específico. Entretanto, a partir do momento em que a relação casual e de curto prazo se encerrar, o uso seguinte será de outro bem diferente, e não do uso contínuo do mesmo bem. Como já exposto, a relação do usuário é com a prática em si, não com o bem eventualmente disponibilizado para uso. Assim, não é um direito real, mas é uma alternativa a uma relação jurídica real. A plenitude do direito de propriedade torna-se menos relevante na moradia como serviço, na medida em que é significativo apenas o direito sobre o uso do bem, que passa a ser analisado de forma independente. Nesse tocante, Maia (2013, p. 75-76) informa “o duplo estatuto do direito de propriedade que [...] deixa de refletir a ideia de exclusão de terceiros [...] e passa a ter como enfoque principal o acesso aos bens”. A moradia como serviço decorre, primeiro, de uma opção livre do proprietário, no gozo de suas faculdades como titular e controlador do bem imóvel, de afetar seu bem a essa prática e, em momento algum, essa opção é sem volta. Ela não desapropria o proprietário do seu direito. Há de se convir, também que, ao final, a moradia como serviço é uma prática mercantil importante, com características específicas, que cria limitações temporárias e espaciais ao direito proprietário, que auxilia na efetivação do direito de moradia e que merece regulamentação e observação por parte das políticas públicas.

Por fim, a moradia como serviço promove o uso habitacional, a utilização do imóvel urbano para habitação, mesmo que temporária ou transitória. Ela pode ter conteúdo econômico e pode ser considerada uma prática mercantil. Entretanto, essa prestação de serviços não elimina o objetivo de uso para uma moradia cujo prazo pode variar, mas que é guiada pela flexibilidade e casualidade. O ânimo dos usuários não é enraizar-se naquela propriedade imobiliária ou comunidade local, mas sim usar o imóvel como habitação pelo prazo de sua conveniência ou, em outras palavras, até que sua liberdade lhe leve para outro lugar. Consoante o exemplo da legislação portuguesa, parece razoável estipular que um prazo superior a um ano revele o desejo de uso estável e duradouro, possivelmente a descaracterizar a moradia como serviço. Contudo, é a plêiade de direitos e obrigações do ajuste que, no caso concreto, poderá indicar a ocorrência dela. Lembre-se de que, na moradia como serviço, os usuários estarão em busca de habitação sem encargos de manutenção. Na verdade, a conservação e a manutenção do imóvel objeto da prática é um dos serviços prestados pelo proprietário anfitrião.

Note-se, ainda, que a moradia como serviço, prática da economia do acesso, pode ser praticada, do ponto de vista da análise institucional, no mercado B2C, próprio de relações de consumo entre conglomerados empresariais e consumidores finais. Nesse caso, pode ser

aplicado o Código de Defesa do Consumidor. Por exemplo, quando o usuário contrata com a Housi o serviço de habitação, essa relação segue a lógica da moradia como serviço e pode ser regulada pelo Código de Defesa do Consumidor. No entanto, a moradia como serviço é uma prática que igualmente se verifica no mercado P2P, na relação entre pares, pessoas naturais ou pequenos empreendedores. A aplicação do Código de Defesa do Consumidor a essa relação privada dependerá da habitualidade com que o proprietário anfitrião fornece o serviço de habitação. Veja-se a fonte dessa afirmação:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZATÓRIA – COMPRA E VENDA DE VEÍCULO – Ausência de relação de consumo entre os vendedores e os compradores – Decadência do direito ao abatimento do preço ou rescisão do contrato – Prazo de cento e oitenta dias para tomar conhecimento do vício já ultrapassado (art. 445, §1º, do Código Civil) – Recurso parcialmente provido²¹⁴.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – BEM MÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – DECISÃO AGRAVADA QUE RECONHECEU A EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO DE CONSUMO ENTRE AS PARTE – INSURGÊNCIA DA RÉ – Compra e venda de veículo em leilão “online” – Empresa comitente que não tem por objeto social o comércio de veículos – Ausência de indícios de que venda automóveis de maneira habitual – Venda pontual de bem móvel integrante de seu patrimônio – Agravante que, portanto, não se enquadra, para os fins da presente demanda, no conceito de fornecedor, excluindo-se a aplicação da legislação consumerista – Recurso provido²¹⁵.

É importante centrar a atenção ao conceito de atividade, porque, de um lado, ele designará se num dos polos da relação jurídica está o fornecedor, com o que se poderá definir se há ou não relação de consumo (para tanto, terá de existir no outro polo um consumidor). E isto porque será possível que a relação de venda de um produto, ainda que feita por um comerciante, não implique estar-se diante de uma relação de consumo regulada pelo CDC. Por exemplo, se uma loja de roupas vende seu computador usado para poder adquirir um novo, ainda que se possa descobrir no comprador um 'destinatário final', não se tem relação de consumo, porque esta loja não é considerada fornecedora. A simples venda de ativos sem caráter de atividade regular ou eventual não transforma a relação jurídica em relação jurídica de consumo. Será um ato jurídico regulado pela legislação comum civil ou comercial. O mesmo se dá quando a pessoa física vende seu automóvel usado. Independentemente de quem o adquira, não se pode falar em relação de consumo, pois falta a figura do fornecedor (NUNES, 2021, p. 135-136).

²¹⁴ TJSP. Agravo de Instrumento 2037230-52.2017.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/06/2017; Data de Registro: 22/06/2017.

²¹⁵ TJSP. Agravo de Instrumento 2021988-77.2022.8.26.0000; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaboticabal - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/11/2022; Data de Registro: 10/11/2022.

Consoante o entendimento acima exemplificado, a simples prestação de serviços “sem caráter de atividade regular ou eventual não transforma a relação jurídica em relação jurídica de consumo. Será um ato jurídico regulado pela legislação comum civil ou comercial” (NUNES, 2021, p. 136). Logo, se o proprietário anfitrião não desenvolve a moradia como serviço como atividade habitual, ele não poderá ser enquadrado na definição de fornecedor. Veja-se, por exemplo, o caso de um proprietário anfitrião que decide afetar seu imóvel urbano à prática da moradia como serviço por um período em que estará ausente (em razão de estudos, trabalho, férias etc). A relação jurídica de direito privado que se desenvolver com o futuro usuário hóspede não deverá ser regida pelo Código de Defesa do Consumidor porque o proprietário anfitrião não poderá ser enquadrado como fornecedor de serviços.

Por outro lado, os pequenos empreendedores que exploram, com habitualidade, a atividade da moradia como serviço em mais de um imóvel poderão ser equiparados a fornecedores de serviços nos termos do art. 3º do Código de Defesa do Consumidor. Em todo caso, normas do Código de Defesa do Consumidor, como a do direito a arrependimento, devem ser aplicadas com parcimônia. Por exemplo, ainda que o usuário contrate o serviço de moradia por plataforma on-line, ele começa a consumir o serviço, de forma exauriente, a cada minuto que passa em ocupação do imóvel. Desse modo, não se enxerga como aplicar o parágrafo único do art. 49 do Código de Defesa do Consumidor, pois o usuário não poderá devolver o tempo consumido.

Conclui-se, então, que o enquadramento jurídico aplicável à moradia como serviço deve respeitar a autonomia da vontade das partes, aplicar princípios das relações contratuais, como a boa-fé objetiva, e compreender a relação sob a lógica de serviços. O regime jurídico de direito privado e a prestação de serviços parecem, inclusive, mais condizentes com a informalidade e a flexibilidade necessária e desejada pelas partes nessas relações. O Código de Defesa do Consumidor pode vir a ser aplicado, sempre com parcimônia, quando o proprietário anfitrião exercer a atividade da moradia como serviço com habitualidade.

A moradia como serviço promove o uso habitacional do imóvel urbano. Por isso, não desvirtua, em princípio, a finalidade residencial de condomínios edilícios. O desenvolvimento de sua atividade deve, contudo, observar as regras coletivas e de vizinhança. O regramento próprio do contrato de hospedagem não se aplica a ela por ausência de preenchimento de requisitos típicos e formais, pois o imóvel afetado à prática da moradia como serviço não se transforma em hotel. O regime da locação de imóveis urbanos, nem mesmo no específico da locação por temporada, tampouco se aplica, porque seus objetivos são de promoção e

conservação do uso estável e duradouro, com transferência de encargos de manutenção e conservação aos locatários. O ajuste, formal ou não, para a prestação da moradia como serviço insere-se no conjunto de contratos atípicos e, portanto, vê “excluído, ou muito reduzido, o recurso aos modelos regulativos que são os tipos e que dão aos contratos típicos talvez a maior parte da sua disciplina e os critérios para a solução das questões” (VASCONCELOS, 1995, p. 322).

CONCLUSÃO

Como se viu na primeira parte deste estudo, o Reviver Centro propõe encontrar solução para o problema da degradação urbana do centro do Rio de Janeiro por meio de política pública que combata a vacância de imóveis e promova o adensamento populacional da região. Este estudo, então, identificou que a utilização racional dos imóveis ociosos já existentes passa pelo uso eficiente, pela exploração da capacidade ociosa que esses imóveis urbanos vazios apresentam. Tanto assim que o Reviver Centro propõe incentivar o *retrofit* ou a reabilitação arquitetônica de imóveis urbanos ociosos, como também incentiva a emissão de licenças de uso misto ou a transformação do uso de imóveis ociosos. O administrador público busca soluções eficientes e flexíveis.

No segundo capítulo da mesma primeira parte, questionou-se a necessidade de se adotar o *status quo*, o modelo padrão de política pública de habitação que visa à facilitação da aquisição da propriedade imobiliária como solução de moradia. Verificado inexistir imposição constitucional tampouco legal para escolha do modelo padrão de política pública de habitação, questionou-se sua capacidade de auxiliar o administrador público municipal a atingir seus objetivos de adensamento populacional, redução da vacância e, por fim, reabilitação urbanística da área central da cidade do Rio de Janeiro. Demonstrou-se que o modelo padrão de política pública de habitação não promove o uso mais eficiente dos imóveis urbanos ociosos, não promove o uso flexível e não explora a capacidade ociosa dos imóveis urbanos vazios.

Em paralelo, a segunda parte deste estudo apresentou uma oportunidade para a implementação de política pública de habitação alternativa, que incentive o desenvolvimento de uma atividade econômica que pode auxiliar na solução do problema em nível de mercado. Ela decorre do surgimento de contextos social, histórico e econômico diferentes daqueles que originaram o *status quo*: um contexto social diferente, da modernidade líquida, que exige opções de moradia atentas à transitoriedade, flexibilidade e adaptabilidade compatíveis com um padrão de consumo líquido, com políticas públicas de habitação que se adequem a cidadãos interessados em uso e funcionalidade, que encaram a propriedade como um ônus. Um contexto social no qual proprietários passam a permitir o acesso à sua privacidade, intimidade e aos bens de uso pessoal por completos estranhos, repetidas vezes e por curtos períodos.

Quanto ao contexto histórico, que seja de práticas (i) que fomentam o uso de curto prazo, anônimo (sem ou com mínima interação com outros usuários), orientadas pela lógica de

mercado e sem exigir tarefas significativas do usuário, (ii) que se baseiam, principalmente, pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, pagamento conforme tempo de uso, temporariedade, flexibilidade, experiência sem impor ao usuário o dever de gerir encargos e custos de manutenção, (iii) que promovem o valor de uso, do tempo de consumo e (iv) que fomentam o uso casual, de curto prazo, portanto, flexível.

Um contexto econômico diferente, pois é marcado pela economia do compartilhamento, uma variedade de padrões de consumo que representam uma alternativa a um mercado hierárquico e centralizador e oferecem aos consumidores trocas em mercado descentralizado P2P ou o uso, desagregado ou colaborativo, de bens e serviços.

Como consequência dessa oportunidade de melhoria decorrente dos contextos emergentes, verificou-se a oportunidade de elaborar políticas públicas de habitação distintas do *status quo*, mais eficientes nos novos contextos, capazes de explorar a capacidade ociosa dos imóveis vazios: uma política pública de habitação que vai ao encontro dos objetivos do administrador público municipal na tentativa de reabilitar o centro da cidade do Rio de Janeiro e cujo objeto é a moradia como serviço, expressão definida neste estudo por princípios de flexibilidade e casualidade. .

Nesse sentido, este estudo apresentou, no primeiro capítulo de sua terceira parte, a outra solução de política pública de habitação adequada a esses novos contextos e aos objetivos do Reviver Centro: a moradia como serviço. Resultado do processo de “servicização” da propriedade urbana, ela promove a alocação mais eficiente do recurso “propriedade urbana” por meio da prestação de serviços e representa práticas que fragmentam tempo e espaço da propriedade urbana para favorecer seu uso otimizado e reduzir a capacidade ociosa. A moradia como serviço promove o uso intensificado da propriedade imobiliária urbana, no espaço e/ou no tempo, comercializando a sua funcionalidade, seu valor de uso e remunerando-se pelo tempo de consumo, não pelo valor de troca ou pela propriedade como um todo. A prestação de serviços confere a flexibilidade, a casualidade e o curto prazo para otimizar o uso da propriedade urbana. A prestação de serviços, como o de habitação, conclui-se ser meio eficiente para se reduzir capacidade ociosa, no tempo e no espaço, da propriedade urbana e, como consequência, garantir o direito à moradia e o bem-estar dos cidadãos.

Como exemplos da moradia como serviço, citaram-se o *coliving* e a *P2P Accommodation*. Esmiuçou-se que o *coliving* se orienta pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, de pagamento conforme tempo de uso, de temporariedade, de flexibilidade, de experiência e da ausência de dever do usuário em gerir encargos e custos de

manutenção. O *coliving* propõe um uso mais eficiente do imóvel urbano através da exploração da capacidade ociosa que o imóvel urbano gera no tempo e em espaço. Uma prática na qual particulares não usuários exploram arranjo habitacional urbano composto de menores espaços privados e maiores áreas comuns (primordialmente, cozinha, sala de convivência, lavanderia) para oferecer serviços de moradia simplificada, conveniente e flexível. Uma prática que não retira de seus usuários a mobilidade, pelo contrário, permite portabilidade e remanejamento conforme a conveniência e a necessidade de seus usuários.

Na *P2P Accommodation*, indivíduos (no máximo pequenos empreendedores) disponibilizam unidades habitacionais de uso residencial a terceiros sob a forma de prestação de serviços por curtíssimos prazos. A proposta é permitir ao usuário a escolha de acessar o exato espaço e usá-lo pelo exato tempo que lhe for conveniente. Orienta-se pelos preceitos de agilidade na contratação pelo usuário, de pagamento conforme tempo de uso, de temporariedade, de flexibilidade, de experiência e da ausência de dever do usuário em gerir encargos e custos de manutenção. Uma prática que não retira de seus usuários a mobilidade, pelo contrário, permite fungibilidade e remanejamento conforme a conveniência e a necessidade de seus usuários, além de abrigo com a livre circulação de pessoas pelo espaço geográfico no qual se reproduz.

Ainda no primeiro capítulo da terceira parte, procurou-se demonstrar que a moradia como serviço é adequada para dar concretude ao direito de moradia, pois garante a segurança da posse através dos mecanismos próprios de proteção às relações contratuais e à prestação de serviços, como respeito ao prazo da avença, boa-fé contratual, cumprimento específico etc. Ademais, na medida em que a moradia como serviço permite o uso flexível e casual, ela entrega flexibilidade e mobilidade aos usuários, que terão a faculdade de reajustar suas despesas com moradia a depender de eventuais insucessos profissionais ou financeiros. Eles poderão optar por uma unidade habitacional com características distintas, a um preço menor, sem estarem vinculados a prazos longos ou multas desencorajadoras. Também por quaisquer questões, eles poderão alterar de moradia em virtude da localização. Assim, a flexibilidade de uso e a relação casual com o imóvel que a moradia como serviço promove são indicadores positivos da moradia adequada, não o oposto.

No segundo capítulo da terceira parte, este estudo revela seu caráter prescritivo, através do uso do método prospectivo, com projeções, predições e conjecturas sobre o que esperar da política pública de habitação pela lógica da moradia como serviço, principalmente para aplicação ao projeto de reabilitação urbana do centro da cidade do Rio de Janeiro. Foram

apresentados critérios para análise de custo (riscos) e benefícios da política pública para demonstrar que o saldo pode ser positivo. Os benefícios vão desde a aceleração dos indicadores da cidade como *smart city* até a redução da vacância e a recuperação urbana. Os riscos são da concentração da propriedade, da gentrificação e da sobrecarga da infraestrutura urbana. A conclusão a que se chegou ao final da terceira parte é que a opção por uma política pública de habitação pautada pela moradia como serviço para o centro do Rio de Janeiro oferece riscos. No entanto, eles podem ser mitigados de modo que, em uma análise racionalista sem indicadores mais precisos, os benefícios supracitados tendem a superar os riscos.

Do exposto até a terceira parte deste estudo, concluiu-se que existe oportunidade para uma política pública de habitação alternativa ao modelo padrão pela lógica da moradia como serviço, a qual se revela adequada aos novos contextos social, histórico e econômico e, portanto, parece capaz de aproveitar a oportunidade de melhoria que se coloca às possíveis soluções do problema. Especificamente, a moradia como serviço propõe o uso flexível e casual da propriedade imobiliária urbana, permite o uso intensificado, simultâneo e sucessivo. Assim, parece explorar melhor a capacidade ociosa da propriedade imobiliária urbana e, conseqüentemente, promover o seu uso mais eficiente. Por tudo isso, a moradia como serviço se coloca como uma solução adequada ao problema da degradação do centro do Rio de Janeiro, que registra alto índice de vacância de imóveis, apesar de igualmente significativo índice de déficit habitacional da cidade.

Em todo caso, sugeriu-se que a moradia como serviço precisa de regulamentação e fomento para se desenvolver com segurança e efetividade. É necessário que haja uma cesta de possibilidades, um *pool* de recursos disponível para os usuários escolherem. A flexibilidade de escolha é inerente a essa prática e é a chave para o seu sucesso como alternativa à aquisição individual da propriedade. Para tanto, a moradia como serviço precisa de regulamentação, seja para evitar excessos dos proprietários contra usuários expostos aos imprevistos cotidianos, seja para evitar que esses mesmos proprietários arquem com ônus excessivos decorrentes de uma má compreensão ou enquadramento da moradia como serviço.

Na quarta parte deste estudo, analisaram-se as tentativas de enquadramento da moradia como serviço em regimes jurídicos preexistentes, mas que se mostram insuficientes. Por exemplo, argumentou-se que a afetação da propriedade urbana à moradia como serviço não altera, em princípio, a finalidade residencial da propriedade urbana. O uso, em concreto, que é dado à propriedade urbana é o que deve ser analisado para fins de verificar o enquadramento dele à finalidade do condomínio edilício ou do zoneamento urbano (caso este zoneamento

permaneça estático e não acolha as sugestões de hiperflexibilidade feitas acima). O uso, elemento da estrutura do conceito de propriedade, deve ser o balizador da análise. A forma como se organiza a exploração da prática ou os aspectos subjetivos do anfitrião fornecedor não devem ser as variáveis mais importantes. A simples existência de serviços, a mera configuração da prática como moradia como serviço não acarreta o enquadramento como uso comercial. Se o uso for para habitação, ainda que temporária, ainda que de viajantes, ainda que com remuneração, ele não se transforma em uso comercial; ele será, na denominação vigente no Brasil, uso residencial. Outrossim, argumentou-se que a moradia como serviço não é regida pelos dispositivos normativos aplicáveis à locação por temporada. O regime da locação de imóveis urbanos, nem mesmo no específico da locação por temporada, não se aplica, porque seus objetivos são de promoção e conservação do uso estável e duradouro, com transferência de encargos de manutenção e conservação aos locatários. O regramento próprio do contrato de hospedagem tampouco se aplica à moradia como serviço por ausência de preenchimento de requisitos típicos e formais, pois o imóvel afetado a essa prática não se transforma em hotel. Um outro regime jurídico deve ser encontrado.

Conclui-se, então, que o enquadramento jurídico aplicável à moradia como serviço deve respeitar a autonomia da vontade das partes, aplicar princípios das relações contratuais, como a boa-fé objetiva, e compreender a relação sob a lógica de serviços. O regime jurídico de direito privado e a prestação de serviços parecem, inclusive, mais condizentes com a informalidade e a flexibilidade necessária e desejada pelas partes nessas relações. O Código de Defesa do Consumidor pode vir a ser aplicado, sempre com parcimônia, quando o proprietário anfitrião exercer tal atividade com habitualidade.

A moradia como serviço promove o uso habitacional do imóvel urbano. Por isso, não desvirtua, em princípio, da finalidade residencial de condomínios edilícios. O desenvolvimento de sua atividade deve, contudo, observar as regras coletivas e de vizinhança. O ajuste, formal ou não, para a prestação dela insere-se no conjunto de contratos atípicos.

A característica marcante da moradia como serviço é a flexibilidade no uso do bem imóvel, que se opõe à estabilidade. Não há, em regra, prazos mínimos ou máximos. A conveniência do usuário deverá ser o referencial para estipulação e reajustamento, se necessário, do tempo de uso. Da mesma forma, o preço deve ser cobrado na proporção do tempo usado. Multas rescisórias, cláusulas penais e obrigações de cumprimento específico que intencionarem a rigidez de prazos, a perpetuação de relação duradoura e estável serão, em linha de princípio, incompatíveis com a moradia como serviço.

Dessa flexibilidade também decorre a informalidade ou a desnecessidade de contratos escritos. As obrigações de parte a parte, usuários e anfitriões – proprietários ou não – são conhecidas. Igualmente em razão da flexibilidade da moradia como serviço, não há que se falar em necessidade de registro, caso haja contrato. Pode haver verdadeira fungibilidade do bem, observadas as descrições do anúncio, pois a moradia como serviço não é uma relação com um bem em particular. Outro aspecto distinto dela, explicado pela flexibilidade, é o prazo contado em horas e o respeito aos horários de encerramento do pacto. Em caso de conflito, deve-se privilegiar a solução que perpassa pela desocupação na exata hora determinada, inclusive a desocupação forçada. Soluções usuais de outros regimes de exploração econômica, como multas por descumprimento ou medidas protetivas do descumpridor e que perpetuem o usuário no imóvel, devem ser evitadas sob pena de criar-se um estigma à prática que leve à redução do *pool* de recursos, e a escassez de alternativas pode levar a coletividade de usuários dessa prática a ficar mais vulnerável, pois encontra-se carente de opções efetivas em caso de descumprimento ou insatisfação com um anfitrião determinado.

Pelo mesmo motivo, deve-se privilegiar e tutelar a retomada extrajudicial dos imóveis pelos anfitriões, desde que, é claro, ela obedeça à dignidade da pessoa humana.

Adicionalmente, a moradia como serviço limita diretamente o direito de propriedade através de princípios das relações obrigacionais. Chega-se, assim, ao dever de não discriminar. Justamente um dos direitos mais proeminentes do proprietário, o direito de excluir terceiros do uso do seu bem imóvel, é limitado pelo dever de não discriminar. Se um proprietário pode convidar (ou não) para sua casa quem bem entender, a partir do momento em que ele afetar seu imóvel à moradia como serviço, os critérios para eventual exclusão de um terceiro deixam de ser subjetivos. O imóvel afetado à moradia como serviço deixa de ser lugar de privacidade e intimidade inviolável. Portanto, o proprietário anfitrião não mais está autorizado a excluir terceiros do uso sem critérios muito bem definidos.

A moradia como serviço tem natureza contratual e é uma prática mercantil importante, com características específicas, que cria limitações temporárias e espaciais ao direito proprietário, que auxilia na efetivação do direito de moradia e que merece regulamentação e observação por parte das políticas públicas.

A moradia como serviço promove o uso habitacional, a utilização do imóvel urbano para habitação, mesmo que temporária ou transitória. Ela pode ter conteúdo econômico e pode ser considerada uma prática mercantil. Entretanto, essa prestação de serviços não elimina o objetivo de uso para uma moradia cujo prazo pode variar, mas que é guiada pela flexibilidade

e casualidade. O ânimo dos usuários não é enraizar-se naquela propriedade imobiliária ou comunidade local, mas sim usar o imóvel como habitação pelo prazo de sua conveniência ou, em outras palavras, até que sua liberdade lhe leve para outro lugar. Consoante o exemplo da legislação portuguesa, parece razoável estipular que um prazo superior a um ano revele o desejo de uso estável e duradouro, possivelmente a descaracterizar a moradia como serviço. Contudo, é a plêiade de direitos e obrigações do ajuste que, no caso concreto, poderá indicar a ocorrência dela. Por fim, a análise de políticas públicas de habitação desenvolvida neste estudo encontrou, por meio de abordagem racionalista e com uso do processo de *benchmarking*, uma solução alternativa ao problema público da vacância e da degradação urbana do centro do Rio de Janeiro, oportuna em razão dos novos contextos e adequada a dar concretude ao direito social de moradia. Ela promove benefícios aos objetivos do Reviver Centro, enquanto seus riscos, embora existentes, podem ser mitigados. É uma solução de política pública de habitação que segue a lógica da moradia como serviço, a qual parece necessitar de regulamentação e fomento para servir, com segurança, ao propósito habitacional.

REFERÊNCIAS

- ABRAMOVAY, Ricardo. A economia híbrida do século XXI. In: COSTA, Eliane; AGUSTINI, Gabriela (org.). De baixo para cima. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2014, p. 104-131.
- ACQUIER, Aurélien. Promises and paradoxes of the sharing economy: na organizing framework. *Technological Forecasting and Social Change*, v. 125, dez. 2017, p. 1-10. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1016/j.techfore.2017.07.006>. Acesso em: 18 set. 2021.
- AHRESP (Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal). *O impacto económico do Alojamento Local na Área Metropolitana de Lisboa*. Lisboa, jun. 2017. Disponível em: https://ahresp.com/app/uploads/2018/10/O_impacto_economico_do_alojamento_local_na_Area_Metropolitana_de_Lisboa_2016-2020.pdf. Acesso em: 5 jan. 2023.
- AIETA, Vania Siciliano. Cidade inteligentes e o pacto dos prefeitos: uma proposta de inclusão dos cidadãos rumo à ideia de “cidade humana”. *Revista de Direito da Cidade*, v. 8, n. 4, p. 1622-1643, 2016.
- AIETA, Vania Siciliano; DA COSTA, João Marcelo Sant'Anna. O dócil sonho da casa própria. *Pensar-Revista de Ciências Jurídicas*, v. 27, n. 1, p. 1-13, 2022.
- ALMEIDA, Aristides Rodrigues. A actividade de exploração de estabelecimento de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*, Porto, n. 3, out. 2017. Disponível em: https://cije.up.pt/client/files/0000000001/2_625.pdf. Acesso em: 3 out. 2021.
- ARTHURSSON, Daniel. How Millennials Are Defining the Sharing Economy. *Entrepreneur*, jun., 2016. Disponível em: <https://www.entrepreneur.com/article/275802>. Acesso em: 16 abr. 2020.
- AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. *Habitação e Poder: da Fundação Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.
- BABOS, Annamária *et al.* Sharing-based co-housing categorization: a structural overview of the terms and characteristics used in urban co-housing. *Építés-Építészettudomány*, Budapeste, v. 48, n. 3-4, p. 331-355, 2020. Disponível em: <https://akjournals.com/view/journals/096/48/3-4/article-p331.xml>. Acesso em: 17 mar. 2021.
- BAITZ, Ricardo. *Uma aventura pelos elementos formais da propriedade: nas tramas da relativização, mobilidade e abstração, à busca da contra-propriedade*. 2011. Tese (Doutorado em Geografia humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.
- BARDHI, Fleura; ECKHARDT, Giana M. Access-based consumption: the case of car sharing. *Journal of consumer research*, v. 39, n. 4, p. 881-898, 2012.
- BARDHI, Fleura; ECKHARDT, Giana. Liquid Consumption. *Association for Consumer Research*, Duluth, MN, v. 11, p. 134-135, 2015.

BARDHI, Fleura; ECKHARDT, Giana M. The relationship between access practices and economic systems. *Journal of the Association for Consumer Research*, Chicago, v. 1, n. 2, p. 210- 225, 2016. Disponível em: <https://www.journals.uchicago.edu/doi/full/10.1086/684684>. Acesso em: 27 jan. 2021.

BARDHI, Fleura; ECKHARDT, Giana. Liquid Consumption. *Journal of Consumer Research*, Oxford, v. 44, n. 3, p. 582–597, out. 2017. Disponível em <http://openaccess.city.ac.uk/17014/>. Acesso em: 27 jan. 2021.

BARÓN, Gabriela Nuri. La desmaterialización de productos tangibles en una perspectiva de sustentabilidade. *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación*, Buenos Aires, n. 70, ano XIX, p. 45-62, dez. 2018. Disponível em: https://fido.palermo.edu/servicios_dyc/publicacionesdc/cuadernos/detalle_articulo.php?id_libro=664&id_articulo=13920. Acesso em: 11 dez. 2020.

BAUMAN, Zygmunt. *Liquid Modernity*. Cambridge: Polity, 2000.

BAUMAN, Zygmunt. *Liquid Times: Living in an Age of Uncertainty*. Cambridge: Polity, 2007.

BELK, Russel. Possessions and the extended self. *Journal of Consumer Research*, Oxford, v. 15, p. 139-168, set. 1988.

BELK, Russel. Why not share rather than own? *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, v. 611, n. 1, p. 126-140, maio 2007.

BELK, Russell. Sharing. *Journal of Consumer Research*, Oxford, v. 36, n. 5, p. 715-734, fev. 2010.

BELK, Russel. Sharing Versus Pseudo-Sharing in Web 2.0. *The Anthropologist*, Haryana, India, v. 18, p. 7-23, 2014a.

BELK, Russel. You are what you access: sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research*, [s.l.], v. 67, p. 1595-1600, 2014b.

BELSKYA, Eric S. Rental Vacancy rates: a policy primer. *Housing Policy Debate*, Londres, n. 3, p. 793-813, 1992.

BENKLER, Yochai. Sharing Nicely: on shareable goods and the emergence of sharing as a modality of economic production. *The Yale Law Journal*, Connecticut, v. 114, n. 2, p. 273-357, nov. 2004.

BÖCKER, Lars; MEELEN, Toon. Sharing for people, planet or profit? Analysing motivations for intended sharing economy participation. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, v. 23, p. 28-39, 2017.

BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. 2. ed. São

Paulo: Alfa-omega, 1982, p. 37-70.

BOLTON, Ruth N. *et al.* Understanding Generation Y and their Use of Social Media: a review and research agenda. *Journal of Service Management*, v. 24, n. 3, p. 245-267, 2013.

BOULOS, Guilherme. *Por que ocupamos?: uma introdução à luta dos sem-teto.* [s.l.] Editora Autonomia Literária LTDA-ME, 2018.

BOTSMAN, Rachel. *O que é meu é seu: como o consumo colaborativo vai mudar o nosso mundo.* Rodrigo Sardenberg (trad.). Porto Alegre: Bookman, 2011.

BOTSMAN, Rachel. Defining the sharing economy: what is collaborative consumption – and what isn't? *Fast Company*, maio 2015. Disponível em: <https://www.fastcompany.com/3046119/defining-the-sharing-economy-what-is-collaborative-consumption-and-what-isnt>. Acesso em: 7 fev. 2020.

BOTSMAN, Rachel. The sharing economy lacks a shared definition. *Fast Company*, nov. 2013. Disponível em: <https://www.fastcompany.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition>. Acesso em: 7 fev. 2020.

BRASIL. *Diário do Congresso Nacional*. Brasília: DF, ano XLVI, n. 57, maio 1991. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD18MAI1991.pdf#page=63>. Acesso em: 7 out. 2021.

BRASIL. *Lei Federal n.º 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. Brasília, DF: Presidência da República, 2008.

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.

BRASIL. *Projeto de Lei n.º 2474, de 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. 2019. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>. Acesso em: 18 de set. 2021.

BUCCI, Maria Paula Dallari. O conceito de política pública em direito. In: BUCCI, Maria Paula Dallari (org.). *Políticas públicas: reflexões sobre o conceito jurídico*. São Paulo: Saraiva, 2006.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao estatuto da cidade*. 5. ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2013.

CHANG, Yun-chien; SMITH, Henry E. An economic analysis of civil versus common law property, *Notre Dame Law Review*, Indiana, v. 88, n. 1, 2012. Disponível em: <https://scholarship.law.nd.edu/ndlr/vol88/iss1/1>. Acesso em: 9 dez. 2020.

CHEVTAEVA, Ekaterina. Coworking and coliving: the attraction for digital nomad tourists. In: WÖRNDL, Wolfgang; KOO, Chulmo; STIENMETZ, Jason L. *Information and Communication Technologies in Tourism*, p. 202-209, 2021. Disponível em: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-65785-7_17#citeas. Acesso em: 17 mar. 2021.

CNDL BRASIL. Economia compartilhada deixa 89% de seus usuários satisfeitos. *CNDL*, Brasília, DF, 22 ago. 2018. Disponível em: <https://site.cndl.org.br/economia-compartilhada-deixa-89-de-seus-usuarios-satisfeitos-revela-estudo-da-cndlspc-brasil-2/>. Acesso em: 2 jun. 2020.

COCOLA-GANT, Agustin; GAGO, Ana. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: a case study in Lisbon. *Environment and planning A: economy and space*, v. 53, n. 7, p. 1671-1688, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>. Acesso em: 10 dez. 2022.

DANTAS, Rodrigo. Economia do acesso e os modelos de negócios baseados em compartilhamento, recorrência e assinatura. São Paulo: Casa do Código, 2016.

DE PAULA, Henrique Avelino Rodrigues Lana; PIMENTA, Eduardo Goulart. O direito de propriedade e a eficiência econômica. *Revista da Faculdade Mineira de Direito*, PUC Minas, v. 19, n. 37, p. 189-206, 2016. Disponível em: <http://periodicos.pucminas.br/index.php/Direito/article/view/9961>. Acesso em: 15 dez. 2020.

DE SOTO, Hernando. O mistério do Capital. Entrevista concedida à Roberto Fendt Jr. *Revista Conjuntura Econômica*, Rio de Janeiro, v. 55, n. 9, p. 37-39, 2001. Disponível em: <https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rce/article/view/31819/30611>. Acesso em: 2 out. 2021.

DRAKE, James R. *The Effect of Florida's Timeshare Resale Accountability Act and Securitization Announcements on Vacation Ownership Shareholder Wealth*. 2015. Dissertação – Universidade de Nevada, Las Vegas, 2015. Disponível em: <https://digitalscholarship.unlv.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=3473&context=thesesdissertations>. Acesso em: 4 fev. 2021.

DYAL-CHAND, Rashmi. Sharing the cathedral. *Connecticut Law Review*, v. 46, n. 2, 2013. Disponível em: https://opencommons.uconn.edu/law_review/228. Acesso em: 8 dez. 2020.

ENTENDA como funciona o sistema pay per use nos condomínios. Tegra Incorporadora, 3 nov. 2020. Disponível em: <https://www.tegraincorporadora.com.br/blog/mercado/pay-per-use-nos-condominios/>. Acesso em: 7 out. 2021.

FACHIN, Luiz Edson. A cidade nuclear e o direito periférico: reflexões sobre a propriedade urbana. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 723, p. 107-110, jan. 1996.

FERREIRA, Benedito de Jesus Pinheiro. Educação e mídias digitais: a necessária síntese da contradição valor de uso/valor de troca. *Revista Eletrônica de Educação*, São Carlos (SP): Universidade Federal de São Carlos, Programa de Pós-Graduação em Educação, 2007- . Publicação contínua. ISSN 1982-7199. Disponível em: <http://www.reveduc.ufscar.br>. Acesso em 23 nov. 2020.

FONSECA, Mariana. Moradia compacta e flexível: o futuro dos imóveis para Alexandre Frankel, de Vitacon e Housi. *InfoMoney*, São Paulo, 28 fev. 2021. Mercado Imobiliário. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/consumo/moradia-compacta-e-flexivel-o-futuro-dos-imoveis-para-alexandre-frankel-de-vitacon-e-housi/>. Acesso em: 2 mar. 2021.

FRANCO, Sofia F.; SANTOS, Carlos Daniel; LONGO, Rafael. The Impact of Airbnb on Residential Property Values and Rents: Evidence from Portugal. *Nova School of Business and Economics*, Lisboa, maio 2019. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3387341>. Acesso em: 10 dez. 2022.

FRENKEN, Koen. Sustainability perspectives on the sharing economy. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, v. 23, p. 1-2 (Editorial), 2017.

FRENKEN, Koen; SCHOR, Juliet. Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, v. 23, p. 3-10, 2017.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional municipal no Brasil 2010. Belo Horizonte: FJP, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil 2015. Belo Horizonte: FJP, 2018.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil: 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

GALHARDO, Ricardo. Lula: crise é tsunami nos EUA e, se chegar ao Brasil, será “marolinha”. *O Globo*, São Bernardo do Campo, 4 de out. 2008. Economia. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/economia/lula-crise-tsunami-nos-eua-se-chegar-ao-brasil-sera-marolinha-3827410>. Acesso em: 2 jun. 2020.

GANSKY, Lisa. *Mesh*: porque o futuro dos negócios é compartilhar. Rio de Janeiro: Alta Books, 2011.

GANT, Agustin Cócola. Holiday rentals: the new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, v. 21, n. 3, 2016. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.5153/sro.4071>. Acesso em: 10 dez. 2022.

GARCÊS, Pedro *et al.* Disentangling Housing Supply to Shift towards Smart Cities: Analysing Theoretical and Empirical Studies. *Smart Cities*, v. 5, n. 4, p. 1488 -1507, 2022. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2624-6511/5/4/76>. Acesso em: 3 out. 2021.

GARCIA, Maria Olinda. Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. *Revista Electrónica de Direito*, Porto, n. 3, out. 2017. Disponível em: <https://cije.up.pt/pt/red/edicoes-anteriores/2017-nordm-3/arrendamento-de-curta-duracao-a-turistas-um-impropriamente-denominado-contrato-de-alojamento-local/>. Acesso em: 3 out. 2021.

GERAÇÃO millenials prefere alugar a comprar imóvel. *Estadão*, São Paulo, 9 ago. 2019. Estadão imóveis. Disponível em: <https://imoveis.estadao.com.br/aluguel/geracao-millennials-prefere-alugar-a-comprar-imovel>. Acesso em: 6 out. 2021.

GOMES, Orlando. *A crise do Direito*. São Paulo: Max Limonad, 1955.

GOMES, Orlando. Significado da evolução contemporânea do direito de propriedade. *Rev. Faculdade Direito Universidade Federal Minas Gerais*, Minas Gerais, p. 57, 1953. Disponível em: <https://web.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/535>. Acesso em: 17 dez. 2020.

GORENFLO, Neal. The new sharing economy. *Shareable.net*. 24 dez. 2010. Disponível em: <https://www.shareable.net/the-new-sharing-economy/>. Acesso em: 27 maio 2020.

HAFSTRÖM, Ulrika. Coliving in the sustainable city: a study of coliving as a sustainable urban housing strategy in Stockholm. Suécia: Lund University, 2020. Disponível em: <https://lup.lub.lu.se/luur/download?func=downloadFile&recordId=9035337&fileId=9040327>. Acesso em: 17 mar. 2021.

HARVEY, David. *17 contradições e o fim do capitalismo*. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

HARVEY, David. Value in motion. *New Left Review*, Londres, 2020. Disponível em: <https://newleftreview.org/issues/ii126/articles/david-harvey-value-in-motion?token=qSqpVcrMQEjA>. Acesso em: 8 dez. 2020.

HIRATA, Francini. “Minha Casa, Minha Vida”: Política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana? *Revista Aurora*, Unesp, v. 2, n. 2, p. 1-11, jul. 2009. Disponível em: <http://www2.marilia.unesp.br/revistas/index.php/aurora/issue/view/121>. Acesso em: 22 ago. 2019.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes; CHINELATO, Silmara Juny de Abreu. Propriedade e posse: uma releitura dos ancestrais institutos. *Revista da Faculdade de Direito*, Universidade de São Paulo, n. 98, p. 59-94, 2003. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67580/70190>. Acesso em: 21 set. 2021.

HUBER, Andreas. Theorising the dynamics of collaborative consumption practices: a comparison of peer-to-peer accommodation and cohousing. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, v. 23, p. 53-69, 2017.

HUBER, Andreas; MAYER, Ines. *Smart cities: an emerging city concept to frame sustainable transitions*. In: 3rd INTERNATIONAL CONFERENCE ON SUSTAINABILITY TRANSITIONS: SUSTAINABLE TRANSITIONS: NAVIGATING THEORIES AND CHALLENGING REALITIES, *Annals* [...], Dinamarca, 29-31 ago. 2012.

HYNEK, Ann. How millenials are driving the sharing economy. *Market Realist*, 9 mar. 2016. Disponível em: <https://marketrealist.com/2016/03/millennials-driving-sharing-economy/>. Acesso em: 17 abr. 2020.

JUD, G. Donald; FREW, James. Atypicality and the natural vacancy rate hypothesis. *American Real Estate and Urban Economics Association Journal*, v. 18, n. 3, p. 294-301, 1990.

KASSAN, Jenny; ORSI, Janelle. *The legal landscape of the sharing economy*. *J. Envtl. L. & Litig.*, v. 27, p. 1, 2012.

KATZ, Larissa. *Legal Theory*. Cambridge University Press, Cambridge, v. 17, p. 119-143, jun. 2011.

KAUCHAKJE, Samira; SCHEFFER, Maria. *Políticas públicas sociais: a cidade e a habitação em questão*. Curitiba: InterSaberes, 2017.

KREICZER-LEVY, Shelly. Consumption Property in the Sharing Economy. *Pepperdine Law Review*, v. 43, n. 1, 2015. Disponível em: <https://digitalcommons.pepperdine.edu/cgi/viewcontent.cgi?referer=&httpsredir=1&article=2395&context=plr>. Acesso em: 7 fev. 2020.

KREICZER-LEVY, Shelly. Property without Personhood. *Seton Hall Law Review*, v. 47, n. 3, 2017a.

KREICZER-LEVY, Shelly. Share, Own, Access. *Yale Law & Policy Review*, v. 36, n. 1, 2017b. Disponível em: https://ylpr.yale.edu/sites/default/files/YLPR/soa_final.pdf. Acesso em: 7 fev. 2020.

KREICZER-LEVY, Shelly. *Destabilized Property: Property law in the sharing economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2020.

LEISTER, Carolina. Bens imateriais, teoria dos clubes e análise econômica do direito. *Economic Analysis of Law Review*, v. 2, n. 1, p. 1-29, 2011. Disponível em: <https://pdfs.semanticscholar.org/5834/fb92eeda34f5ded97c9de0db3e69506a1f99.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

LESSIG, Lawrence. *Remix: making art and commerce thrive in the hybrid economy*. New York: Penguin Publishing Group, 2008.

LIRA, Ricardo Pereira. Direito formal e direito informal nos centros urbanos brasileiros. In: AIETA, Vania Siciliano (org.). *Direito da Cidade*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015, p. 11-27. Tomo I.

MACHADO, Anaely da Silva. *Serviços empresariais e inovação: uma abordagem para o caso brasileiro*. 2017. Dissertação (Mestrado em Economia) – Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FACE), Universidade de Brasília, Brasília, 2017. Disponível em: https://repositorio.unb.br/bitstream/10482/23107/1/2017_AnaelydaSilvaMachado.pdf. Acesso em: 11 dez. 2020.

MACIEL, Ana Paula; BALTAZAR, Ana Paula. Família sem casa e casas sem família: o caso da Região Metropolitana de Belo Horizonte. *Cadernos Metr pole*, São Paulo, v. 13, n. 26, p. 523-547, jul./dez. 2011.

MADUREIRA, Daniele. MRV v  edifícios com mais espaços de coworking e bem menos garagens. *Folha de São Paulo*, Brasília, 21 jul. 2021. Mercado Imobiliário. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/07/mrv-ve-edificios-com-mais-espacos-de-coworking-e-bem-menos-garagens.shtml>. Acesso em: 5 set. 2021.

MAIA, Roberta Mauro Medina. *Teoria geral dos direitos reais*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013.

MANZOLILLO, Bruno Lúcio Moreira. *Cidades inteligentes e decrescimento na sociedade de consumo: debate sobre a felicidade na vida urbana*. 2018. Disserta o (Mestrado em Direito da Cidade) – Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: https://www.btdt.uerj.br:8443/bitstream/1/9439/1/Bruno%20Lucio%20Moreira%20Manzolillo_total.pdf. Acesso em: 4 jan. 2023.

MARTIN, Chris J. The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics*, v. 121, p. 149-159, 2016.

MARX, Karl. *O Capital: crítica da economia política. O processo de produ o do capital*. Livro I. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2017.

MATIELI, Louise Vago; SOUSA, Thiago Andrade. Situa es jurídicas reais vs. Situa es jurídicas obrigacionais. A crise da dicotomia e a viabilidade de um direito comum para as situa es patrimoniais. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edson do Rêgo (coord.). *Direito das rela es patrimoniais e fun o na contemporaneidade*. Curitiba: Juruá, 2014.

MATTIETO, Leonardo. A renova o do direito de propriedade. *Revista de Informa o Legislativa*, Brasília, v. 42, n. 168, p. 189-196, out./dez. 2005.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. A casa própria: sonho ou realidade? Um olhar sobre os conjuntos habitacionais em Natal. 2007. Disserta o (Mestrado em Ciências Sociais) – Faculdade de Ciências Sociais, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Rio Grande do Norte, 2007.

MIGLIARI, Wellington. Déficit Habitacional, Cruzamento de Dados e Propostas Metodológicas. *Debates do Observatório*, Universidade Federal de Minas Gerais, v. 1, n. 1, 2022. Disponível em: https://obpoprua.direito.ufmg.br/pdfs/deficit_habitacional.pdf. Acesso em: 27 out. 2022.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Direito à moradia: Direito especial de personalidade? 2009. 209 f. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2009.

MILLENNIALS & Gen Z Survey 2022: buscando o equilíbrio e defendendo a mudança. *Deloitte*, 2022. Disponível em: <https://www2.deloitte.com/br/pt/pages/human-capital/articles/millennials-survey.html>. Acesso em: 20 abr. 2020.

MILLENNIALS coming of age. *Goldman Sachs*. Disponível em: <https://www.goldmansachs.com/insights/archive/millennials/>. Acesso em: 17 abr. 2020.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo; TEPEDINO, Gustavo. *Direitos Reais: Fundamentos do Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

NALINI, José Renato; NETO, Wilson Levy Braga Da Silva. Cidades inteligentes e sustentáveis: desafios conceituais e regulatórios. In: CORTESE, Tatiana Tucunduva Philippi; KNISS, Cláudia Terezinha; MACCARI, Emerson Antonio. *Cidades Inteligentes e Sustentáveis*. Barueri, SP: Manole, 2017, p. 3-18.

NUNES, Djalma Otávio Moreaux; MENDES, Marcelo De Sá; SANTANA, Rodrigo. Mercado de aplicativos: implicações no mercado de trabalho em virtude de reconhecimento de vínculo empregatício no Brasil. *Boletim Economia Empírica*, v. 1, n. 3, p. 72-78, 2020. Disponível em: <https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/bee/article/view/4767/1867>. Acesso em: 4 jan. 2023.

OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. *Revista Trimestral de Direito Civil*, v. 26, p. 68, abr./jun. 2006.

OLIVEIRA, Viviane Fernanda de. Os sentidos da casa própria: condomínios horizontais populares fechados e novas práticas espaciais em Presidente Prudente e São Carlos. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2015.

OSTROM, Elinor. *Governing the Commons: the evolution of institutions for collective action*. cambridge: Cambridge University Press, 1990.

PATO, Ana de Lurdes Fernandes. *Monitorização do Alojamento Local: contributo para a sua operacionalização*. 2020. 77f. Dissertação (Mestrado em Ordenamento do Território e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura, Universidade de Lisboa, Lisboa, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Direito Civil: alguns aspectos de sua evolução*. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2001.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil. Revista e atualizada por Maria Celina Bodin de Moraes. 30 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017a. v. 1.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. 25. ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2017b. v. 4.

PERUZZO, Dilvo. *Habitação e espoliação*. São Paulo: Cortez, 1984.

PORTUGAL. Lei n.º 6, de 27 de fevereiro de 2006. Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o DL n.º 287/2003, de 12/11, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial. Assembleia da República, 2006. Disponível em:

https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=691&tabela=leis#:~:text=1%20%2D%20O%20arrendat%C3%A1rio%20pode%20denunciar,um%20m%C3%AAs%20do%20calend%C3%A1rio%20gregoriano. Acesso em: 4 out. 2021.

PORTUGAL. Decreto-Lei n.º 39, de 7 de março de 2008. Aprova o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos. *Diário da República, Lisboa*, n.º 48/2008, série I, p. 1440-1456, 7 mar. 2008a. Disponível em:

<https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/39-2008-247248>. Acesso em: 16 nov. 2023.

PORTUGAL. Portaria 517, de 25 de junho de 2008. Estabelece os requisitos mínimos a observar pelos estabelecimentos de alojamento local. *Diário da República, Lisboa*, n.º 121/2008, Série I, p. 3815 – 3817, 25 jun. 2008b. Disponível em:

<https://dre.pt/dre/detalhe/portaria/517-2008-456213>. Acesso em: 8 jan. 2023.

PORTUGAL. Lei n.º 62, de 22 de agosto de 2018. Altera o regime de autorização de exploração dos estabelecimentos de alojamento local, procedendo à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. *Diário da República, Lisboa*, n.º 161/2018, Série I, p. 4300-4312, 22 ago. 2018. Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/lei/62-2018-116152179>. Acesso em: 8 jan. 2023.

RABETINO, Rodrigo, HARMSEN, Willem, KOHTAMÄKI, Marko; SIHVONEN, Jukka. Structuring servitization-related research. *International journal of operations and production management*, v. 38, n. 2, p. 350-371, 2018. Disponível em:

https://osuva.uwasa.fi/bitstream/handle/10024/10287/Osuva_Rabetino_Harmsen_Kohtamäki_Sihvonon_2018.pdf?sequence=5&isAllowed=y. Acesso em: 11 dez. 2020.

REICH, Charles A. The new property. *The Yale Journal*, v. 73, n. 5, p. 733, 1964.

REIS, Fábio Wanderley. *Consolidação democrática e construção do Estado: a Democracia no Brasil: dilemas e perspectivas*, Editora Revista dos Tribunais, São Paulo, 1988.

REPÚBLICA PORTUGUESA. Conselho de Ministros. Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A, de 2 de maio de 2018. *Diário da República*, 1. Série, n.º 84, p. 2-18. Aprova o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação. Portugal, 2018. Disponível em: <https://dre.pt/dre/detalhe/resolucao-conselho-ministros/50-a-2018-115211109>. Acesso em: 10 dez. 2022.

RIBEIRO, Carla Alexandra Dias Furtado. *A problemática do alojamento local em fracção autónoma destinada a habitação à luz do direito urbanístico*. Dissertação (Mestrado em Direito do Urbanismo) - Faculdade de Direito, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2020.

RIBEIRO, Edson Leite. O custo do direito e da função habitar dignamente no Brasil: contribuições alternativas à política de habitação social no Brasil. *In: SANTOS, Eleonor*

Cruz. *Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022, p. 343-369.

RIFKIN, Jeremy. *The age of access: The new culture of hypercapitalism, where all of life is a paid-for experience*. New York: Penguin Publishing Group, 2000.

RIFKIN, Jeremy. *The Zero Marginal Cost Society: the internet of things, the collaborative commons, and the eclipse of capitalism*. New York: St. Martin's Press, 2014.

RIO DE JANEIRO. *Lei Complementar Federal n.º 198, de 14 de janeiro de 2019*. Institui o Código de obras e edificações simplificado do Município do Rio de Janeiro – COES. Rio de Janeiro, RJ: Prefeitura da cidade, 2019. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=373951>. Acesso em: 4 jan. 2023.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. *Reviver Centro: Relatório anual 2021-2022*. Rio de Janeiro, jul. 2022. Disponível em: <https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/documents/PCRJ::reviver-centro-relat%C3%B3rio-anual-2021-2022/explore>. Acesso em: 16 jan. 2023.

RIPSTEIN, Arthur. *Force and freedom: Kant's legal and political philosophy*. Harvard University Press, Cambridge: 2009.

RITZER, George; JURGENSON, Nathan. Production, consumption, prosumption: The nature of capitalism in the age of the digital 'prosumer'. *Journal of Consumer Culture*, v. 10, n. 1, p. 13-36, p. 2010.

SACKS, Danielle. The Sharing Economy. *Fast Company*, 18 abr. 2011. Disponível em: <https://www.fastcompany.com/1747551/sharing-economy>. 2010. Acesso em: 27 maio 2020.

SANTOS, Angela Moulin S. Penalva; LUFT, Rosângela Marina; MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto. Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil: a experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. *Planejamento e Políticas Públicas*, n. 46, 2016. Disponível em: www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/548. Acesso em: 11 jun. 2022.

SANTOS, Eleonora Cruz. *Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP, 2022.

SCHOR, Juliet. Debating the Sharing Economy. *Great Transition Initiative*, out. 2014. Disponível em: <http://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>. Acesso em: 18 set. 2021

SCHREIBER, Anderson. Parecer doutrinário: doc 1. REsp n.º 1.819.075/RS. *Petição Eletrônica (PET) 00629141/2019*. Rio de Janeiro, 30 set. 2019.

SECCHI, Leonardo. *Análise de políticas públicas: diagnóstico de problemas, recomendação de soluções*. São Paulo: Cengage Learning, 2022.

SHAFIQUE, Atif. *Co-Living and the Common Good*. London: RSA: Action and Research Centre, 2018. Disponível em: <https://www.thersa.org/globalassets/pdfs/reports/rsa-co-living.pdf>. Acesso em: 19 mar. 2021.

SHARING economy. In: *Oxford learner's dictionaries*. Disponível em: <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/sharing-economy>. Acesso em: 23 set. 2021.

SILVA, Ivan de Hugo. *Comentários à lei do inquilinato: Lei n.º 6.146, de 29 de novembro de 1974*. 3. ed. Forense: Rio de Janeiro, 1976.

SILVA, Mónica Sofia Vieitas da. *Alojamento Local: a sua admissibilidade na relação com a propriedade horizontal*. 2018. Dissertação (Mestrado em Ciências Jurídico-Forenses) - Faculdade de Direito, Universidade de Coimbra, Coimbra, 2018.

SINGER, Joseph William. The ownership society and the takings of property: castles, investments and just obligations. *Harvard Environmental Law Review*, v. 30, p. 309-338, 2006. Disponível em: <http://nrs.harvard.edu/urn-3:HUL.InstRepos:3043418>. Acesso em: 8 dez. 2020.

SOUZA, Carlos Affonso Pereira de.; LEMOS, Ronaldo. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. In: ZANATTA, Rafael A., DE PAULA Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. *Economias do compartilhamento e o Direito*. Curitiba: Juruá, 2017, p. 59-78.

SOUZA, Sylvio Capanema de. *A nova lei do inquilinato: comentários artigos por artigos, jurisprudência, formulários [e] legislação*. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

STEDING, Daniel. Coliving: an emerging term without a common definition. *KTH Industrial Engineering and Management*, p. 58, 30 maio 2019. Disponível em: <https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1371948&dswid=6385>. Acesso em: 19 mar. 2021.

STF, RE 1054110, Relator(a): ROBERTO BARROSO, Tribunal Pleno, julgado em 09/05/2019, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - MÉRITO DJe-194 DIVULG 05-09-2019 PUBLIC 06-09-2019

SUNDARARAJAN, Arun. From Zipcar to the Sharing Economy. *Harvard Business Review*, Cambridge, jan. 2013. Disponível em: <https://hbr.org/2013/01/from-zipcar-to-the-sharing-eco>. Acesso em: 7 fev. 2020.

SUNDARARAJAN, Arun. *Peer-to-Peer Businesses and the Sharing (Collaborative) Economy: Overview, Economic Effects and Regulatory Issues*. Written testimony for the hearing titled, The Power of Connection: Peer-to-Peer Businesses, held by the Committee on Small Business of the United States House of Representatives, January 15th, 2014. Disponível em: https://republicans-smallbusiness.house.gov/uploadedfiles/1-15-2014_revised_sundararajan_testimony.pdf. Acesso em: 6 out. 2021.

SUNDARARAJAN, Arun. *The sharing economy: the end of employment and the rise of crowd-based capitalism*. Cambridge, Massachusetts and London, England: The MIT Press, 2016.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 11 ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.

TAWIL, Elisa. *Proprietárias: a ascensão da liderança feminina no setor imobiliário*. São Paulo: Maquinaria Sankto Editora e Distribuidora Ltda., 2021.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TEPEDINO, Gustavo. Crise de fontes normativas e técnica legislativa na parte geral do código civil de 2002. In: TEPEDINO, Gustavo. *A parte geral do novo código civil: estudos na perspectiva civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, introdução.

TEPEDINO, Gustavo. *Fundamentos do Direito Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 3.

THE Tiny House Movement. *Tiny Home Builders*. Disponível em: <https://www.tinyhomebuilders.com/help/tiny-house-movement>. Acesso em: 13 fev. 2021.

TIL, Josiani Agostinnetto. *As ações de melhorias habitacionais em Florianópolis: materialização do direito à moradia?* 2022. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Serviço Social) – Faculdade de Serviço Social, Universidade Federal de Santa Catarina, 2022. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/235565/TCC%20Josiani%20Til_VER_S%C3%83O%20FINAL.pdf?sequence=1. Acesso em: 8 nov. 2022.

TJSP. Agravo de Instrumento 2300053-73.2020.8.26.0000. Relator (a): Luiz Eurico. Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado. Foro Central Cível - 4ª Vara Cível. Data do Julgamento: 08/03/2021. Data de Registro: 09/03/2021.

TJSP. Apelação Cível 1001302-43.2020.8.26.0100. Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/09/2021. Data de Registro: 13/09/2021.

TJSP. Processo 1063855-92.2021.8.26.0100, 23ª Vara Cível, Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

TJSP. Processo n. 1116011-91.2020.8.26.0100. Magistrada Laura de Mattos Almeida: 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Sentença de 12/07/2021. *Diário da Justiça eletrônico*, 9 abr. 2021.

TORNQUIST, Carmen Susana; MAIER, Jefferson Adriano. A moradia como questão: uma comparação entre as ideias de Engels e o conceito de déficit habitacional. *Revista Novos Rumos*, v. 58, n. 1, p. 89-103, 2021.

TORRES, Marcos Alcino de A. Direito de propriedade: Função social das propriedades – Confrontos e soluções. *In: AIETA, Vânia Siciliano. Direito da cidade*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015, tomo I.

VASCONCELOS, Pedro Pais de. *Contratos Atípicos*. Coimbra: Almedina, 1995.

VENOSA, Silvio. *Lei de Locação comentada: doutrina e prática: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991*. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2014.

VESTBRO, Dick Urban. Saving by Sharing: Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context. *In: INTERNATIONAL CONFERENCE ON DEGROWTH FOR ECOLOGICAL SUSTAINABILITY AND SOCIAL EQUITY*, 3., 2012. *Annals [...]*, Venice, 19-23 set. 2012. Disponível em: http://kollektivhus.nu/pdf/WS_13FP_VESTBRO.pdf. Acesso em: 20 jan. 2021.

VILLAÇA, Flavio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. *In: DEÁK, Csaba; SHIFFER, Sueli Ramos. O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Endusp, 1999.

WALSH, Bryan. Today's Smart Choice: Don't Own. Share. *Time International*, 17 mar. 2011. Disponível em: http://content.time.com/time/specials/packages/article/0,28804,2059521_2059717_2059710,0.html. Acesso em: 3 fev. 2021.

WHAT is the tiny house movement? *The Tiny Life*. Disponível em: <https://thetinylife.com/what-is-the-tiny-house-movement>. Acesso em: 13 fev. 2021.

WOSSKOW, Debbie. *Unlocking the sharing economy: na independente review*. Londres, 2014. Disponível em: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/378291/bis-14-1227-unlocking-the-sharing-economy-an-independent-review.pdf. Acesso em: 13 fev. 2020.

YOUNG GLOBAL LEADERS. Sharing Economy Dialogue Position Paper 2013. *Circular Economy Innovation & New Business Models Dialogue*, 2013, p. 5.

ZANATTA, Rafael A. Economias do compartilhamento: superando um problema conceitual. *In: ZANATTA, Rafael A., DE PAULA, Pedro C. B.; KIRA, Beatriz. Economias do compartilhamento e o Direito*. Curitiba: Juruá, 2017, p. 79-106.