

UNICESUMAR - CENTRO UNIVERSITÁRIO DE MARINGÁ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS APLICADAS

LEONETE CASSEMIRO DE OLIVEIRA PAULA

**AIRBNB E A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER
NATUREZA (ISSQN)**

CURITIBA- PR
2023

LEONETE CASSEMIRO DE OLIVEIRA PAULA

**AIRBNB E A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER
NATUREZA (ISSQN)**

Trabalho apresentado à UNICESUMAR –
Centro Universitário de Maringá, como
requisito parcial para obtenção do título de
Bacharel em Direito, sob a orientação da Profa.
Dra. Aline Hinterlang de Barros Detzel.

CURITIBA- PR

2023

LEONETE CASSEMIRO DE OLIVEIRA PAULA

**AIRBNB E A INCIDÊNCIA DO IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER
NATUREZA (ISSQN)**

Trabalho apresentado à UNICESUMAR – Centro Universitário de Maringá, como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito, sob a orientação da Professora Aline Hinterlang de Barros Detzel.

Aprovado em ____ de ____ de ____

BANCA EXAMINADORA

Profa. Dra. Aline Hinterlang de Barros Detzel
UNICESUMAR

Profa. Dra. Fernanda Mara Gibran Bauer
UNICESUMAR

Prof. Dr. Parcelli Dionizio Moreira
UNICESUMAR

AGRADECIMENTOS

Minha gratidão eterna:

Primeiramente a Deus, o Pai das luzes, em quem não há mudança e nem sombra de variação. A Jesus Cristo, meu amado Salvador e Senhor, pois “Todas as coisas foram feitas por Ele, e sem Ele nada do que foi feito se fez”. E ao Espírito Santo, meu guia e meu paracleto. Sem a presença e a direção da trindade santa meus objetivos não seriam alcançados.

À minha família pelo apoio e incentivo durante todo o percurso acadêmico.

À minha querida orientadora, Profa. Dra. Aline Hinterlang de Barros Detzel, pelos ensinamentos compartilhados com muita clareza e serenidade.

Ao coordenador do curso, Prof. Me. Gustavo Afonso Martins e aos demais professores, por repassarem seus conhecimentos, enriquecendo o meu processo de aprendizagem.

RESUMO

Com o avanço tecnológico as plataformas digitais expandiram-se, especialmente as que colocam produtos e serviços à disposição dos consumidores por meio de novos modelos negociais, acarretando numa transformação no mercado de consumidores e trazendo significativas mudanças nas relações consumeristas. Dentre os tipos de plataformas digitais colocadas como intermediadoras na contratação dos serviços, encontram-se as plataformas de transação, a exemplo do Airbnb, a qual faz a intermediação entre proprietários de bens imóveis e pessoas físicas ou jurídicas interessadas em reservar acomodações para locação. A atuação do Airbnb se dá por meio da chamada economia compartilhada. Trata-se de uma inovação disruptiva, causando um grande efeito no mercado, rompendo paradigmas e possibilitando a criação de novas práticas. O objetivo deste trabalho é verificar a possibilidade ou não, da incidência do imposto sobre serviços na locação de imóveis por meio da plataforma digital Airbnb, no que diz respeito à relação contratual que envolve o proprietário do imóvel, também chamado de anfitrião, e o hóspede. E diante da omissão legislativa quanto à produção de lei específica para regular essa atividade, verificar-se-á qual o entendimento dos tribunais superiores quanto à natureza jurídica desse tipo peculiar de serviço.

Palavras-chave: Plataforma digital. Airbnb. Locação. Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

ABSTRACT

With technological advances, digital platforms have expanded, especially those that make products and services available to consumers through new business models, resulting in a transformation in the consumer market and bringing significant changes in consumer relations. Among the types of digital platforms used as intermediaries in the contracting of services are transaction platforms, such as Airbnb, which mediate between property owners and individuals or legal entities interested in reserving rental accommodation. Airbnb operates through the so-called sharing economy. This is a disruptive innovation, causing a major effect on the market, breaking paradigms and enabling the creation of new practices. The objective of this work is to verify the possibility or not of the incidence of tax on services when renting properties through the digital platform Airbnb, with regard to the contractual relationship involving the owner of the property, also called host, and the guest. And given the legislative omission regarding the production of a specific law to regulate this activity, it will be possible to verify the understanding of the higher courts regarding the legal nature of this peculiar type of service.

Keywords: Digital platform. Airbnb. Location. Tax on Services of Any Nature.

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO..... | 6 |
| 2 POSSIBILIDADE OU NÃO DE TRIBUTAÇÃO SOBRE OS SERVIÇOS INTERMEDIADOS PELA PLATAFORMA AIRBNB..... | 7 |
| 2.1 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE DIREITO TRIBUTÁRIO, TRIBUTO E COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA..... | 7 |
| 2.2 ASPECTOS GERAIS SOBRE O IMPOSTO SOBRE SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA (ISSQN)..... | 9 |
| 3 PLATAFORMAS DIGITAIS E AIRBNB..... | 10 |
| 3.1 PLATAFORMAS DIGITAIS..... | 10 |
| 3.2 AIRBNB: CARACTERÍSTICAS E NATUREZA JURÍDICA..... | 11 |
| 4 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO DO RENDIMENTO PROVENIENTE DA LOCAÇÃO PELO AIRBNB..... | 17 |
| 4.1 IMPOSTO DE RENDA..... | 17 |
| 4.2 IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA (ISSQN)..... | 18 |
| 4.3 SÚMULA VINCULANTE Nº 31, DO STF..... | 19 |
| 5 CONCLUSÃO..... | 20 |
| REFERÊNCIAS..... | 21 |

1 INTRODUÇÃO

O avanço tecnológico trouxe impacto ao cotidiano da sociedade e celeridade no atendimento de determinadas necessidades, influenciando positivamente o mercado de consumidores. Um exemplo é o Airbnb que cresceu com uma velocidade vertiginosa utilizando-se de inovação disruptiva, transformando o mercado, trazendo acessibilidade, rapidez, descomplicando processos e enxergando no nicho de locação de imóveis uma oportunidade de negócios lucrativos.

A plataforma digital Airbnb faz a intermediação entre os proprietários de imóveis (anfitrião) e o interessado em locar acomodações por prazo determinado.

Diante dessa nova realidade, além de ser importante conhecer essa tendência, faz-se mister observar o comportamento das receitas públicas no que tange à tributação.

Persistem os questionamentos a respeito da natureza jurídica da atividade de locação de imóveis por meio de plataformas digitais. É fundamental identificar a natureza jurídica da atividade exercida, pois somente assim será possível saber se cabe ou não a cobrança de tributos sobre o serviço prestado.

No Brasil é notória a ausência de legislação específica para regular os serviços intermediados por plataformas digitais. Assim sendo, recorre-se à legislação geral vigente e aos entendimentos jurisprudenciais dos tribunais superiores a fim de tentar dirimir dúvidas a respeito do tratamento tributário dispensado ao serviço de locação pelo Airbnb.

Este trabalho tem a intenção de efetuar uma análise a respeito da possibilidade de incidência ou não de Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) sobre as receitas provenientes da locação de bens imóveis tendo como intermediadora a plataforma digital Airbnb, visando especificamente a relação contratual envolvendo o proprietário do imóvel (anfitrião) e o hóspede, sendo indispensável identificar a natureza jurídica do serviço para o fim de verificar se sobre ele incide ou não o ISSQN.

2 SOBRE O ISSQN E OS SERVIÇOS INTERMEDIADOS PELA PLATAFORMA AIRBNB

2.1 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE DIREITO TRIBUTÁRIO, TRIBUTO E COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA

O Direito Tributário é um ramo do direito público que tem como objetivo regular e fiscalizar a arrecadação de tributos e tratar das relações jurídicas que ocorrem entre o Estado e o contribuinte de tributos dentro dos parâmetros colocados pela Lei 5.172/1966 (Código Tributário Nacional). Conforme o artigo 1º, essa Lei regula o sistema tributário nacional e estabelece as normas gerais de direito tributário aplicáveis aos entes federativos.

De acordo com SABAG (2021, p. 1)¹:

O Direito Tributário é parte do Direito Público e, tendo natureza obrigacional, refere-se à relação de crédito e débito entre os sujeitos da relação jurídica. Temos como ocupante do polo ativo (credor), nessa relação, os entes tributantes: pessoas jurídicas de direito público interno (Fiscos: União, Estados, Municípios e o Distrito Federal). No polo passivo, por sua vez, está o contribuinte (pessoas físicas ou jurídicas).

Para uma melhor compreensão a respeito do ISSQN, dentre os aspectos tributários torna-se importante o entendimento sobre o que seja o tributo.

Estabelece o artigo 3º do Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966) que “Tributo é toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada.”

A Lei 4.320/1964, artigo 9º, estatui as normas gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal e dispõe que:

Tributo é a receita derivada instituída pelas entidades de direito público, compreendendo os impostos, as taxas e contribuições nos termos da constituição e das leis vigentes em matéria financeira, destinando-se o seu produto ao custeio de atividades gerais ou específicas exercidas por essas entidades.

1 SABBAG, Eduardo. Direito tributário essencial. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021.

Segundo Ataliba²:

Como conceito básico, definimos tributo, instituto nuclear do direito tributário (entendido como sub-ramo do direito administrativo), como obrigação (relação jurídica). Juridicamente, define-se tributo como obrigação jurídica pecuniária, ex lege, que se não constitui em sanção de ato ilícito, cujo sujeito ativo é uma pessoa pública (ou delegado por lei desta), e cujo sujeito passivo é alguém nessa situação posto pela vontade da lei, obedecidos os desígnios constitucionais (explícitos ou implícitos). (ATALIBA, 2004, p.34)

Para Hugo de Brito Machado (2019, p.33)³, o termo tributo, às vezes, é utilizado para designar a norma que institui o dever de pagar certa quantia ao Estado, a obrigação decorrente da incidência da norma e a quantia em dinheiro usada no adimplemento da obrigação tributária.

São tributos de acordo com o artigo 5º do CTN, os impostos, as taxas e a contribuições de melhoria.

O tributo é instituído pelos entes federativos, mas somente após ter recebido competência para tal. A Constituição Federal confere uma atribuição à União, aos Estados-Membros, ao Distrito Federal e aos Municípios para instituir determinados tributos, constituindo-se, assim, a competência tributária.

Nos termos do artigo 7º do Código Tributário Nacional, a competência tributária é indelegável, salvo a atribuição das funções de arrecadar ou fiscalizar tributos, ou de executar leis, serviços, atos ou decisões administrativas em matéria tributária, conferida por uma pessoa jurídica de direito público a outra.

O autor Paulo de Barros Carvalho⁴ define competência tributária como sendo “uma das parcelas entre as prerrogativas legiferantes das quais são portadoras as pessoas políticas, consubstanciada na faculdade de legislar para a produção de normas jurídicas sobre tributos.”

Em se tratando do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), a Constituição Federal, no artigo 156, inciso III, atribui a competência para instituir o imposto ao Município e ao Distrito Federal na sua competência municipal.

2 ATALIBA, Geraldo. Hipótese de incidência tributária. 6a ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

3 MACHADO, Hugo de Brito Segundo. Manual de direito tributário. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

4 CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de direito tributário. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 256-257.

2.2 ASPECTOS GERAIS SOBRE IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS DE QUALQUER NATUREZA (ISSQN)

Uma das formas de arrecadação de receitas pelos Municípios e Distrito Federal – no exercício de sua competência municipal, ocorre por meio do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), conforme artigo 147 da Magna Carta, cujo fato gerador é a prestação do serviço.

Sobre o conceito de serviços, é entendimento do Superior Tribunal de Justiça (STJ)⁵:

- [...] 3. Deveras, o ISS, na sua configuração constitucional, incide sobre uma prestação de serviço, [...]
- 4. Desta sorte, o núcleo do critério material da regra matriz de incidência do ISS é a prestação de serviço, vale dizer: conduta humana consistente em desenvolver um esforço em favor de terceiro, visando a adimplir uma “obrigação de fazer” (o fim buscado pelo credor é o aproveitamento do serviço contratado).
- 5. É certo, portanto, que o alvo da tributação do ISS “é o esforço humano prestado a terceiros como fim ou objeto. [...]

O § 3º do artigo 156 da Constituição Federal estabelece que cabe à lei complementar regular o ISSQN. Para isso, foi criada a Lei Complementar Federal nº 116/2003 que definiu os serviços sobre os quais os Municípios e o Distrito Federal, por meio de suas leis ordinárias, farão incidir o imposto.

Anexada à Lei segue uma lista contendo as atividades que são passíveis da incidência do ISS, tratando-se de um rol taxativo. Todavia, conforme entendimento do STF, no julgamento do Recurso Extraordinário 784.439⁶, com repercussão geral reconhecida (Tema 296), admite-se uma interpretação extensiva quanto à incidência do tributo sobre as atividades inerentes aos serviços especificados na Lei 116/2003. Nos termos dos votos da relatora, Ministra Rosa Weber, ficou decidido que é cabível a incidência do ISS sobre serviços congêneres àqueles listados na Lei. De acordo com a Ministra “a incidência do imposto não depende da denominação dada ao serviço prestado, pois os efeitos jurídicos de um fenômeno dependem daquilo que ele é realmente, e não do nome a ele atribuído pelas partes”.

5 SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Recurso Especial nº 950.444 - ES (2007/0102621-0) Tributário. ISSQN. "Industrialização por encomenda". Lei Complementar 116/2003.

Disponível em:

<https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701026210&dt_publicacao=02/02/2010>

6 BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário. 784.439. Tema 296. Distrito Federal.

Nos termos do artigo 7º da Lei 116/2003, a base de cálculo do ISSQN é o preço do serviço, o qual, na maioria dos casos, é o valor monetário acordado entre as partes, comportando exceções, quando o recolhimento é um valor fixo, nos termos da lei.

Sobre a base de cálculo é aplicada uma alíquota, que varia conforme a atividade, sendo que a Lei 116/2003, em seus artigos 8 e 8º-A estabelece como alíquota mínima 2% e máxima 5%. Entretanto, os Municípios e o Distrito Federal poderão fixar suas próprias alíquotas desde que observem as regras da Lei Complementar Federal, e em consonância com o que estabelece a Constituição Federal em seu artigo 156, § 3.º, I.

3 PLATAFORMAS DIGITAIS E AIRBNB

3.1 – PLATAFORMAS DIGITAIS

As plataformas digitais são instrumentos decorrentes dos novos modelos de negócios pautados na tecnologia, que chegaram para agregar valor às relações de consumo.

Têm como objetivo permitir o contato entre fornecedores e consumidores de bens e serviços por meio da internet, possibilitando e simplificando futuras negociações.

O surgimento de uma nova modalidade de transação por meio de plataformas digitais trouxe mudanças no comportamento dos consumidores.

As plataformas são hoje consideradas um conjunto de tecnologias e componentes padronizados que servem de base para o desenvolvimento de bens e serviços. Plataformas não são apenas tecnologias, mas também o resultado de estratégias de relacionamento entre atores em um determinado ecossistema. Como resultado, as plataformas dependem de inovações complementares feitas por empresas de hardware, software e serviços para manter o feedback positivo. (TIGRE e PINHEIRO, 2019)⁷

⁷ TIGRE, Paulos Bastos, PINHEIRO, Alessandro Maia. Inovação em serviços e a economia do compartilhamento. [São Paulo]: Editora Saraiva; 2019.

William Fernandes Araujo⁸ afirma que “mais que um padrão técnico específico, plataformas são um modelo sociotécnico contemporâneo de organização de práticas online incorporando a eles dinâmicas dirigidas por algoritmos e dados digitais.”

Plataformas digitais são ambientes virtuais que possibilitam a ocorrência de transações e compartilhamento de informações entre empresas e indivíduos.

3.2 – AIRBN: CARACTERÍSTICAS E NATUREZA JURÍDICA DO SERVIÇO

Os serviços por meio da plataforma Airbnb são um tipo de novo modelo de negócio permitido pela chamada economia compartilhada, impulsionada pelas inovações tecnológicas.

Trata-se de um modelo econômico com vantagens como redução de custos, maior produtividade, sustentabilidade, conexão entre pessoas e empresas, autonomia e liberdade de trabalho.

Conforme informações retiradas do site do Airbnb⁹, essa modalidade de atividade consiste numa comunidade plural e diversa que nasceu em 2008 em São Francisco, na Califórnia, EUA. Desde então, mais de 400 milhões de pessoas criaram uma conta gratuita na plataforma, tanto para anunciar um espaço quanto para reservar uma acomodação exclusiva. Somente no Brasil foram registradas 3,8 milhões de chegadas de hóspedes em 2018.

O aplicativo oferece central de ajuda com atendimentos 24 horas, diariamente e em 11 idiomas diferentes. Os usuários ainda contam com monitoramento e verificações antifraude e recursos para detectar atividades suspeitas.

O site do Airbnb¹⁰ informa que foi criado o AirCover, uma proteção ampla contra danos causados aos anfitriões. Inclui verificação de identidade dos hóspedes, análise de reservas, proteção ao anfitrião contra danos de até US\$ 3 milhões, e inclui ainda US\$ 1 milhão em seguro de responsabilidade civil.

8 ARAUJO, Willian Fernandes. Assim Falam as Plataformas: uma proposta de análise da constituição de práticas e comportamentos nos textos de plataformas digitais.

Disponível em: <https://portalintercom.org.br/anais/nacional2019/resumos/R14-0079-2.pdf>

9 O que é o Airbnb? Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/d/sobreairbnb>

10 Aircover for Hosts. Como se proteger com o Aircover para anfitriões.

Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/3142/>

A plataforma também oferece o Airbnb for Work¹¹, uma ferramenta para auxiliar profissionais, oferecendo acomodações preparadas para a execução do trabalho durante as viagens.

Na atividade de locação de imóveis pelo Airbnb estão envolvidos o proprietário do imóvel, também chamado de anfitrião, que dispõe de legitimidade para compartilhar o seu imóvel com outras pessoas, o hóspede e a intermediadora - a plataforma digital, que estabelece os termos contratuais da locação pelo Airbnb.

Conforme Santos¹², sobre o valor de mercado da empresa Airbnb:

O ano de 2020, marcado pela pandemia Covid-19, foi também o ano de abertura de capital da empresa AIRBNB. No dia 10 de dezembro de 2020, a empresa iniciou a venda de suas ações na NASDAQ. Nesse dia o preço de suas ações, cotadas inicialmente a US\$ 68,00, chegaram a subir 114%, levando a empresa a atingir o valor de mercado de US\$ 100 bilhões, valor superior ao das redes Marriott e Hilton juntas (PURCHIO, 2020). Em 2021, o valor de mercado da AIRBNB já atinge a cifra de US\$ 110 bilhões [...].

O segmento tem crescido consideravelmente, e segundo informações retiradas do site do Airbnb¹³, um levantamento da Oxford Economics mostra um aumento de 31% no impacto da plataforma na economia do Brasil no ano de 2023 comparando-se ao ano de 2022.

Quanto às normas aplicáveis à locação de imóveis pelo Airbnb, segundo MEDEIROS (2019)¹⁴, no Brasil não há consenso sobre qual legislação deveria balizar essa atividade - se a Lei do Inquilinato ou a Lei Geral de Turismo. De acordo com o autor, “o próprio Ministério do Turismo já defendeu ambas as interpretações em momentos distintos: “quando a plataforma havia acabado de ingressar para o Brasil,

¹¹ Introdução ao Airbnb For Work.

Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/3154>>

¹² SANTOS, Claudete Maria Sant'Anna. Contratos de locação temporária de imóveis em condomínios residenciais por meio de plataformas digitais: O caso airbnb. 2021.

Disponível em:

<https://repositorio.ifsc.edu.br/bitstream/handle/123456789/2529/CLAUDETE%20MARIA%20SANTANA%20DOS%20SANTOS%20-%20TCC%20Gest%c3%a3o%20de%20Turismo%202021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

¹³ AIRBNB. Gastos de hóspedes totalizaram 5,2 bilhões de dólares no Brasil em 2022.

Disponível em:

<<https://news.airbnb.com/br/gastos-de-hospedes-totalizaram-52-bilhoes-de-dolares-no-brasil-em-2022/>>

¹⁴ MEDEIROS, Luisa. Regulamentação do Airbnb: Lei do Inquilinato x Lei Geral do Turismo.

Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/regulamentacao-do-airbnb-lei-do-inquilinato-x-lei-geral-do-turismo/756893493>>

em 2015, o Ministério do Turismo declarou, por meio de nota oficial, que o serviço “não se enquadra na Lei Geral de Turismo (11.771/2008), mas na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91)”; em 2017, o Ministério do Turismo mudou sua interpretação, declarando a necessidade de regulamentação do aplicativo e defendendo a incidência de diversas medidas que aproximassem o *Airbnb* da atividade hoteleira, [...]”

Não se confunde o contrato de locação por temporada com o contrato de hospedagem.

Primeiramente, cabe fazer a distinção entre o contrato de locação por temporada e o serviço de hospedagem.

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 565, que regula os bens móveis, traz considerações sobre o contrato de locação: “Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

Conforme leciona Clóvis Beviláqua¹⁵:

A locação é o contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, o uso e gozo de uma coisa infungível, a prestação de um serviço apreciável economicamente ou a execução de alguma obra determinada.

De acordo com Maria Helena Diniz¹⁶, há três requisitos relativos ao contrato de locação por temporada, quais sejam, a finalidade residencial temporária, o prazo de duração inferior a três meses e a atenção às necessidades específicas do inquilino que motivaram a locação.

Por sua vez, a Lei do Inquilinato (lei 8.245/91), que regulamenta as relações entre locadores e locatário de imóveis, em seu art. 48, define a locação por temporada como a modalidade destinada à residência temporária do locatário, por tempo determinado e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. Esse tipo de locação confere ao locatário o direito de possuir, usar e gozar pacificamente do objeto da locação, sendo sua obrigação devolver o imóvel tal qual recebeu. Nesse caso, o locador não tem a responsabilidade de limpar, lavar roupas, fornecer refeições, etc.

15 BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das Obrigações. Edição histórica. Editora Rio. Rio de Janeiro, 1977

16 DINIZ, Maria Helena. Da locação por temporada: Seção II. In: DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Cap. 2, p. 250.

As locações de apart-hotéis, hotéis-residências e equiparados não são regidas pela lei do inquilinato (8.245/91), conforme disposto em seu art. 1º, parágrafo único, alínea “a”, item 4. Nesses casos, a lei aplicada é a 11.771/2008, a qual trata do contrato de hospedagem. O artigo 23 deste dispositivo conceitua serviços de hospedagem da seguinte forma:

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 expresse, e cobrança de diária.

O serviço de hospedagem consta na lista de serviços anexada à Lei Complementar Federal 116/2003, subitem 9.01.

Persiste a indagação: Na locação pelo Airbnb, estamos diante de uma locação por temporada ou de um serviço de hospedagem?

Devido à falta de legislação específica sobre o Airbnb, há posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais para defender que esse tipo de serviço se trata de locação por temporada e, portanto, regulamentada pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991). E outros que entendem que se trata de serviço de hospedagem, regido pela Lei 11.771/2008.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro também se posicionou declarando que o contrato firmado pelos usuários do Airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria ou hospedagem. Segundo o tribunal, limitar ou restringir o direito do proprietário de locar o seu imóvel por curtos períodos de tempo é extrapolar o que estabelece o ordenamento jurídico. Dessa forma, ocorreria uma descaracterização das relações privadas diante do que dispõem as normas jurídicas brasileiras, violando o princípio constitucional da isonomia configurado na proibição ao proprietário de utilizar-se da plataforma digital para locar seu imóvel. (TJ-RJ - APL: 01276064720168190001)¹⁷

17 TJ-RJ - APL: 01276064720168190001. Data de Julgamento: 03/09/2019, Quinta Câmara Cível Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/plataformas-de-locacao-on-line-e-sua-natureza-juridica-hospedagem-ou-locacao-temporaria/1150079176>>

O Superior Tribunal de Justiça julgou o Recurso Especial 1.819.075/RS¹⁸, relativo a uma demanda ajuizada por um condomínio contra a proprietária de dois apartamentos que eram locados por meio da plataforma Airbnb. O STJ analisou a natureza da reserva de imóveis pela plataforma digital Airbnb, os limites das restrições em convenção de condomínio e a possibilidade ou não de proibição por convenção de condomínio da locação dos imóveis residenciais se valendo da plataforma Airbnb.

O órgão julgador, a quarta turma do STJ, examinou a relação existente entre a anfitriã e os hóspedes. Para isso, enfatizou, fundamentado no Código Civil de 2002, artigos 70 a 78, que os conceitos de domicílio e residência, centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporalidade, próprias da hospedagem, particularmente, naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

Os itens 2, 4 e 6 da ementa apresenta o contrato de locação pelo Airbnb como uma forma peculiar de hospedagem sem definição doutrinária e sem legislação que a regulamente.

2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos fluxos 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.

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

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

18 BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão nº 1.819.075-PR. RECURSO ESPECIAL 2019/0060633-3. 2021. Brasília: RSTJ vol. 262 p. 834.

Disponível em:

<<https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221819075%22%29+ou+%28RESP+adj+%221819075%22%29.suce.>>

O Projeto de Lei nº 748/2015¹⁹, de autoria do senador Ricardo Ferraço, tinha por objetivo atualizar o regime da locação para temporada, disciplinando a atividade de compartilhamento de imóveis residenciais por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos, mas em 21/12/2018 o projeto de lei foi arquivado.

Todavia, tramita no Senado Federal o Projeto de Lei nº 2.474/2019²⁰, de iniciativa do Senador Angelo Coronel, com a finalidade de alterar a Lei do Inquilinato (8.245/1991), para o fim de disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. O Projeto de Lei está aguardando designação do relator desde 25/02/2021.

Diante do posicionamento dominante dos tribunais superiores tem-se que a natureza jurídica da locação pelo Airbnb é de uma locação por temporada.

Enquanto não se tem uma legislação específica para tratar das locações de imóveis utilizando as plataformas digitais, alguns Municípios estão legislando sobre o assunto para resolver questões locais, a exemplo dos Municípios de Porto Seguro (BA), Ubatuba (SP) e Caldas Novas (GO) a seguir mencionados.

Em 2018, como uma iniciativa pioneira, a plataforma Airbnb e o Município de Porto Seguro (BA)²¹, firmaram acordo em que o Airbnb passaria a recolher uma contribuição para apoiar programas locais de estímulo ao turismo sustentável.

Conforme consta no site do Airbnb, trata-se de arrecadação de uma contribuição de R\$ 2,60 por noite para cada hóspede, sobre todas as reservas feitas a partir do dia 1º de junho de 2018, a qual será direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento do Turismo de Porto Seguro (FUNDETUR).

O Município de Ubatuba (SP), instituiu a Lei Complementar Municipal 4.410/2019²², que disciplina a exploração de imóveis residenciais e/ou comerciais destinados a atividade de alojamento temporário como meios de hospedagem, com fornecimento de serviços, em caráter remunerado. Considera como intermediadores, dentre outros, as plataformas eletrônicas diversas. O Município não tratou

19 BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 748/2019.

Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>>

20 BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 2.474/2019.

Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>>

21 PORTO SEGURO: Airbnb passa a cobrar 'taxa de sustentabilidade' de usuários.

Correio. Carol Aquino, (2018).

22 UBATUBA, SP – Câmara Legislativa – Lei Complementar nº 4.140/2019 – Prefeitura Municipal de Ubatuba. [2019].

especificamente da locação pelo Airbnb, apenas conferiu obrigações aos prestadores de serviços relacionados ao turismo, tais como, respeitar as regras sanitárias e de saúde pública, relações de consumo, cadastro municipal de contribuinte, e outras.

O Município de Caldas Novas, Estado de Goiás, criou uma lei para disciplinar o recolhimento do ISSQN incidente sobre locações de imóveis por meio do Airbnb, tendo como base de cálculo o valor da locação. Nesse Município, as locações por temporada por meio de plataformas deverão cumprir o estabelecido na Lei Complementar Municipal 99/2017²³, e estarão sujeitas ao recolhimento do ISSQN, e pela Lei Federal 8.245/1991, a Lei do Inquilinato, a qual trata sobre a locação residencial por temporada.

4 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO DO RENDIMENTO PROVENIENTE DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PELO AIRBNB

4.1 IMPOSTO DE RENDA

Conquanto não seja o escopo principal deste trabalho discorrer sobre a incidência do imposto de renda sobre a locação pelo Airbnb, cabem algumas considerações sobre esse tributo, o que se faz a seguir, todavia sem fazer uma análise profunda do tema.

Estão disponíveis no site do Airbnb as “Orientações gerais sobre a tributação dos rendimentos de aluguel”²⁴, e dentre elas destaca-se que o anfitrião deve comunicar qualquer rendimento de aluguel na sua Declaração de Ajuste Anual do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física. Trata-se do montante pago ao anfitrião pelo hóspede, mesmo quando o anfitrião é sublocador, pela posse e uso do imóvel por um determinado período de tempo.

O imposto de renda é devido mensalmente, aplicando-se a tabela progressiva (de 0 até 27.5%). Se recebido por uma pessoa física, o anfitrião deve calcular e pagar o imposto via Carnê-Leão.

23 CALDAS NOVAS, Câmara Legislativa. Lei Complementar nº 99/2017. Prefeitura Municipal de Caldas Novas. [2017]

24 Airbnb - Orientações gerais sobre a tributação dos rendimentos de aluguel. Disponível em: <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/04/2019-Brazil-Tax-Airbnb-Memo-PORTUGUESE.pdf>

Para o estrangeiro morando no Brasil (considerado não residente fiscal) que recebe rendimentos de uma propriedade localizada no Brasil (em regra) e para o estrangeiro morando no exterior (considerado não residente fiscal), o imposto sobre o rendimento é tributado exclusivamente na fonte a uma alíquota de 15%, sendo que no caso de um país com tributação favorecida, a alíquota será de 25%.

Para auxiliar na declaração de renda, a plataforma Airbnb disponibiliza o histórico de transações, os pagamentos concluídos, os pagamentos futuros, e os ganhos brutos, ainda não deduzidos das taxas de serviço ou dos impostos cabíveis.

4.2 SOBRE A INCIDÊNCIA OU NÃO DO ISSQN SOBRE A LOCAÇÃO PELO AIRBNB

A plataforma Airbnb atua como uma intermediadora entre pessoas que pretendem locar um imóvel para sua ocupação por determinado tempo e os proprietários dos imóveis a serem locados, que podem ser pessoas físicas ou jurídicas, também chamadas de anfitriões.

Os anfitriões anunciam e disponibilizam seus imóveis para locação por meio da plataforma. Os interessados acessam a plataforma Airbnb e indicam quais imóveis querem locar, ficando sujeitos às condições estipuladas pelo proprietário do imóvel, como por exemplo, o período disponível, os preços, as condições de pagamentos, etc.

É na atividade desempenhada pelo anfitrião, quando disponibiliza seu imóvel para locação recebendo em contrapartida o valor correspondente ao aluguel pelo período contratado, que reside o objeto deste trabalho. A finalidade é verificar se cabe a tributação do ISSQN sobre essa atividade.

A lista de serviços anexada à Lei Complementar Federal 116/2003, a qual traz as regras gerais sobre o ISSQN, sendo de observação obrigatória pelos entes federativos que possuem competência para instituir tal imposto, mostra os serviços tributáveis pelos Municípios e Distrito Federal na sua competência municipal. Dentre os serviços, encontra-se elencado o item 10 – Serviços de intermediação e congêneres; subitem 10.05 – Agenciamento, corretagem ou intermediação de bens móveis ou imóveis, não abrangidos em outros itens ou subitens, inclusive aqueles realizados no âmbito de Bolsas de Mercadorias e Futuros, por quaisquer meios.

No entanto, não se torna possível fazer a subsunção da locação por temporada de bem imóvel pelo Airbnb ao dispositivo legal acima mencionado, mesmo que se trate de uma atividade onde há uma intermediação feita pela plataforma digital.

E o item 3 e respectivos subitens da lista especificam os serviços prestados mediante locação, cessão de direito de uso e congêneres. Entretanto, esse item não aborda especificamente a locação por meio de plataformas digitais.

Portanto, uma vez que a locação pelo aplicativo Airbnb não se encontra elencada na lista de serviços anexada à Lei 116/2003, não se enquadrando nos itens 3 e 10 da lista, necessário se faz definir a sua natureza jurídica para o fim de tratar da respectiva tributação.

O Supremo Tribunal Federal editou a Súmula nº 31: “É inconstitucional a incidência do imposto sobre serviços de qualquer natureza - ISS sobre operações de locação de bens móveis.”²⁵

O ISSQN deve incidir apenas sobre fatos geradores que podem ser definidos como serviços, observada a lista de serviços anexada à Lei Complementar Federal nº 116/2003.

Conforme MORAES²⁶, “serviço é expressão que abrange qualquer bem imaterial [...]. Na lição de Aliomar Baleeiro, serviço pode ser tanto o resultado de uma atividade prestada como o de coisas que as pessoas ‘põem à disposição de outros’ ”.

No julgamento do Recurso Extraordinário nº 116.121²⁷, o Supremo Tribunal Federal, o Ministro Celso de Mello posicionou-se no sentido de que o “ISS somente pode incidir sobre obrigações de fazer, a cuja matriz conceitual não se ajusta a figura contratual da locação de bens móveis.”

Quando se trata da cobrança do ISS sobre a locação de bem imóvel, segundo Tatiana Seda (2018)²⁸, mesmo não havendo um entendimento pacificado pelos tribunais superiores, percebe-se que a incidência do ISSQN sobre essa atividade é inconstitucional.

Concluiu a autora que, pela inexistência de materialidade, sobre o valor recebido, proveniente da locação de seu imóvel, não cabe a tributação pelo ISSQN, devendo o teor da Súmula Vinculante nº 31 do STF abranger todo o item 3 e seus

25 Súmula nº 31 – Supremo Tribunal Federal.

<<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=26&sumula=1286>>

26 MORAES, Bernardo Ribeiro. Doutrina e Prática do Imposto sobre Serviços. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1975. p. 42-43.

27 Recurso Extraordinário nº 121.116 – São Paulo

28 SEDA, Tatiana. A cobrança do ISS sobre a locação de bens imóveis. 2018. Consultor Jurídico.

Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-out-09/tatiana-seda-cobranca-iss-locacao-bens-imoveis/>>

subitens da lista anexa à Lei Complementar 116/2003, já que compreendem serviços prestados mediante locação, cessão de direitos de uso e congêneres.

Nessa esteira, depreende-se que a locação por meio de plataforma digital Airbnb também poderia ser abarcada pela Súmula 31. Afinal, trata-se de uma locação de imóvel, que não se configura uma obrigação de fazer pois envolve apenas a locação do bem, sem o fornecimento de serviços.

5 CONCLUSÃO

As plataformas digitais são instrumentos decorrentes dos novos modelos de negócios que chegaram para agregar valor às relações de consumo.

A plataforma Airbnb presta serviço de intermediação de negócios. Conecta pessoas que procuram hospedagem por um prazo específico com proprietários de imóveis que são portadores de legitimidade e intenção de locá-los. E atua pela chamada economia compartilhada que é impulsionada pelas inovações tecnológicas.

Conforme entendimentos doutrinário e jurisprudencial dominantes, a locação por meio do Airbnb assemelha-se à locação por temporada e não configura atividade de hospedagem, pois esta, além da locação também agrega serviços, e aquela configura-se como locação pura e simples, sem acoplar serviços, sendo regulamentada pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/1991).

A locação de bens móveis ou imóveis sem oferecimento de serviços não se configura uma prestação de serviço, uma obrigação de fazer, pois não existe o trabalho pessoal do locador. São bens colocados à disposição de terceiros que deles poderão usufruir, tratando-se de obrigação de dar, de receber e, nesse caso, não se admite a incidência do imposto sobre serviços.

É imprescindível que seja determinada qual seja a natureza jurídica dessa atividade para que seja possível identificar quais tributos poderão sobre ela incidir, a fim de que os Municípios e o Distrito Federal possam homogeneizar suas decisões quanto às questões locais.

Diante das controvérsias envolvendo o tema, torna-se urgente a atuação do Poder Legislativo para instituir normas específicas ou, uma vez que a Lei do Inquilinato não se mostra totalmente suficiente para regular a matéria, que seja providenciada a alteração da Lei do Inquilinato, que regula a locação por temporada, de forma a abranger as atividades que surgiram como resultado dos tempos modernos, tal qual

a locação de imóveis por meio da plataforma Airbnb, sem, no entanto, criar entraves ao avanço dessa nova modalidade de serviço.

REFERÊNCIAS

AIRBNB, site. Central de ajuda. Guia anfitrião. Aircover for Hosts. Como se proteger com o Aircover para anfitriões.

Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/3142/>>

Acesso em 12/10/2023

AIRBNB, site. Central de ajuda. Guia Administrador de viagens. Introdução ao Airbnb For Work.

Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/3154>

Acesso em: 12/10/2023

AIRBNB, site. O que é o Airbnb?

Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/d/sobreairebnb>

Acesso em 19/11/2023

AIRBNB. Orientações gerais sobre a tributação dos rendimentos de aluguel.

Disponível em:

<<https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2019/04/2019-Brazil-Tax-Airbnb-Memo-PORTUGUESE.pdf>>

Acesso em: 19/11/2023

AIRBNB. Gastos de hóspedes totalizaram 5,2 bilhões de dólares no Brasil em 2022.

Disponível em:

<<https://news.airbnb.com/br/gastos-de-hospedes-totalizaram-52-bilhoes-de-dolares-no-brasil-em-2022/>>

Acesso em: 03/12/2023

ARAUJO, Willian Fernandes. Assim Falam as Plataformas: uma proposta de análise da constituição de práticas e comportamentos nos textos de plataformas digitais.

Disponível em:

<<https://portalintercom.org.br/anais/nacional2019/resumos/R14-0079-2.pdf>>

Acesso em: 19/11/2023

ATALIBA, Geraldo. Hipótese de incidência tributária. 6a ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das Obrigações. Edição histórica. Editora Rio. Rio de Janeiro, 1977.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988: Brasília, DF. Presidência da República [1988].

Disponível

em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>

Acesso em: 08/06/2023.

BRASIL. Lei Complementar Federal nº 116/2003. Brasília, DF: Presidência da República [2003].

Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp116.htm>

Acesso em: 08/06/2023.

BRASIL. Lei nº 4.320/1964. Brasília, DF: Presidência da República [1964]

Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4320.htm>

BRASIL. Lei nº 5.172/1966. Código Tributário Nacional. [1966]

Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm [1966]>

Acesso em: 14/06/2023.

BRASIL. Lei nº 8.245/1991. Brasília, DF: Presidência da República [1991]

Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>

Acesso em: 13/10/2023

BRASIL. Lei nº 10.406/2002. Código Civil Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República [2002].

Disponível

em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>

Acesso em 19/11/2023

BRASIL. Lei nº 11.771/2008. Brasília, DF: Presidência da República [2008]

Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>

Acesso em: 13/10/2023

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 748/2019.

Disponível em:

<<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/124165>>

Acesso em: 16/10/2023

BRASIL. Senado Federal. Projeto de Lei nº 2.474/2019.

Disponível em:

<<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>>

Acesso em: 16/10/2023

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário. 784.439. Tema 296. Distrito Federal.

Disponível

em:

<<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4495933&numeroProcesso=784439&classeProcesso=RE&numeroTema=296>>

Acesso em 12/10/2023

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula Vinculante nº 31. ISS sobre locação de bens móveis.

Disponível

em:

<<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/sumariosumulas.asp?base=26&sumula=1286>>

Acesso em: 19/11/2023

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário nº 121.116 – São Paulo. Disponível em:
<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=206139&pgl=1&pgF=100000>
 Acesso em: 19/11/2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 950.444 - ES (2007/0102621-0) Tributário. ISSN. "Industrialização por encomenda". Lei Complementar 116/2003. Disponível em:
https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200701026210&dt_publicacao=02/02/2010
 Acesso em: 08/06/2023

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Acórdão nº 1.819.075-PR. RECURSO ESPECIAL 2019/0060633-3. Órgão Julgador: 4ª. Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, 27 de maio de 2021. Brasília: RSTJ vol. 262 p. 834. Disponível em:
<https://processo.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%28RESP.clas.+e+%40num%3D%221819075%22%29+ou+%28RESP+adj+%221819075%22%29.suce.>>
 Acesso em: 28/10/2023.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (RJ). TJ-RJ - APL: 01276064720168190001, Relator: Des (a). Denise Nicoll Simões. Data de Julgamento: 03/09/2019, Quinta Câmara Cível Disponível em:
<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/plataformas-de-locacao-on-line-e-sua-natureza-juridica-hospedagem-ou-locacao-temporaria/1150079176>
 Acesso em: 12/10/2023

CALDAS NOVAS (GO), Câmara Legislativa. Lei Complementar nº 99/2017. Prefeitura Municipal de Caldas Novas, [2017]. Disponível em:
<https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>
 Acesso em: 28/10/2023

CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de direito tributário. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2019, p. 256-257.
 DINIZ, Maria Helena. Da locação por temporada: Seção II. In: DINIZ, Maria Helena. Lei de Locações de Imóveis Urbanos Comentada. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. Cap. 2, p. 250.
 MACHADO, Hugo de Brito Segundo. Manual de direito tributário. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2019.

GIOVANINI, Adilson. Economia compartilhada e governança pública Revista de Administração Pública. [2020] Disponível em:
<https://www.scielo.br/j/rap/a/z63HpqrLWJbbqrTM5b5QCcmd/?lang=pt>
 Acesso em: 12/10/2023

MEDEIROS, Luísa. Regulamentação do Airbnb: Lei do Inquilinato x Lei Geral do Turismo. 2019.

Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/regulamentacao-do-airbnb-lei-do-inquilinato-x-lei-geral-do-turismo/756893493>>

Acesso em: 13/10/2023

MORAES, Bernardo Ribeiro. Doutrina e Prática do Imposto sobre Serviços. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1975. p. 42-43

PORTO SEGURO (BA). Porto Seguro: Airbnb passa a cobrar 'taxa de sustentabilidade' de usuários. Correio. Carol Aquino.

Publicado em 20/04/2018. Atualizado em 18/04/2023.

Disponível em:

<<https://www.correio24horas.com.br/bahia/porto-seguro-airbnb-passa-a-cobrar-taxa-de-sustentabilidade-de-usuarios-0418>>

Acesso em: 13/10/2023

SABBAG, Eduardo. Direito tributário essencial. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense; MÉTODO, 2021.

SANTOS, Claudete Maria Sant'Anna. Contratos de locação temporária de imóveis em condomínios residenciais por meio de plataformas digitais: O caso airbnb. [2021].

Disponível

em:

<<https://repositorio.ifsc.edu.br/bitstream/handle/123456789/2529/CLAUDETE%20MARIA%20SANTANNA%20DOS%20SANTOS%20-%20TCC%20Gest%c3%a3o%20de%20Turismo%202021.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>

Acesso em: 19/11/2023.

SEDA, Tatiana. A cobrança do ISS sobre a locação de bens imóveis. 2018. Consultor Jurídico.

Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2018-out-09/tatiana-seda-cobranca-iss-locacao-bens-imoveis/>>

Acesso em: 19/11/2023

TIGRE, Paulo Bastos, PINHEIRO, Alessandro Maia. Inovação em serviços e a economia do compartilhamento. São Paulo: Editora Saraiva; 2019. P 8.

UBATUBA (SP) – Câmara Legislativa – Lei Complementar nº 4.140/2019 – Prefeitura Municipal de Ubatuba. [2019].

Disponível em:

<<https://leismunicipais.com.br/a/sp/u/ubatuba/lei-ordinaria/2019/414/4140/lei-ordinaria-n-4140-2019-disciplina-a-instalacao-e-funcionamento-do-meio-de-hospedagem-remunerado-em-residencia-com-prestacao-de-servicos-no-municipio-de-ubatuba-sp-e-da-outras-providencias>>

Acesso em 28/10/2023