

# Sumário

<b>Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Análise do problema.....</b>	<b>7</b>
1.1 Um problema público de eficiência: há mais imóveis sem gente do que gente sem imóveis .....	7
1.2 O <i>status quo</i> busca facilitar a aquisição individual da propriedade urbana.....	16
<b>2 Uma oportunidade de melhoria: contextos .....</b>	<b>25</b>
2.1 O contexto social da geração que sonha com a propriedade.....	27
2.2 O diferente contexto social da geração Millennials do consumo líquido.....	31
2.3 O contexto histórico de proteção ao uso estável e duradouro.....	42
2.4 O diferente contexto histórico do uso flexível e da ressignificação de práticas .....	46
2.5 O contexto econômico da economia comercial tradicional .....	57
2.6 O diferente contexto econômico da economia do compartilhamento .....	62
<b>3 Análise racionalista de uma política pública alternativa.....</b>	<b>77</b>
3.1 Uma política pública de habitação alternativa e adequada aos contextos emergentes .....	79
3.1.1 O paradigma da propriedade .....	81
3.1.2 A “servicização” da moradia .....	87

3.1.3 A moradia como serviço.....	96
3.1.3.1 Colivings.....	103
3.1.3.2 P2P accommodation.....	110
3.1.4 Um tratamento adequado ao problema: uso flexível gera exploração eficiente da capacidade ociosa.....	115
3.2 Projeção de resultados da política pública alternativa.....	118
3.2.1 Benchmarking: A experiência de Portugal.....	119
3.2.2 Benefícios: smart cities, gestão de infraestrutura, redução da vacância e recuperação urbana.....	127
3.2.3 Riscos: concentração da propriedade, gentrificação e sobrecarga.....	136
<b>4 Análise de uma regulamentação da moradia como serviço.....</b>	<b>141</b>
4.1 As tentativas insuficientes de aplicar regimes jurídicos existentes à moradia como serviço .....	146
4.1.1 O coliving nos termos de uso e na jurisprudência.....	147
4.1.2 O regime jurídico do inquilinato é insuficiente para o coliving.....	150
4.1.3 Um projeto de lei brasileiro sobre a P2P accommodation ..	152
4.1.4 O projeto de lei é insuficiente para regulamentar a P2P Accommodation.....	154
4.1.5 A P2P accommodation no Superior Tribunal de Justiça .....	158
4.1.6 Uma clarificação das decisões sobre P2P Accommodation .....	173
4.2 Contribuições para um regime jurídico para a moradia como serviço .....	180
4.2.1 Benchmarking: uma regulamentação de Portugal.....	183

4.2.2 A moradia como serviço não altera o uso residencial da propriedade urbana .....	193
4.2.3 A moradia como serviço difere da locação por temporada e da hospedagem .....	197
4.2.4 Ideias para um regime jurídico de exploração da moradia como serviço .....	204
<b>Conclusão .....</b>	<b>215</b>
<b>Referências.....</b>	<b>223</b>