



HOTÉIS, AIRBNB E O FUTURO DA HOSPEDAGEM: O QUE ESTÁ EM JOGO NO TURISMO CAPIXABA?

Elaborado por: André Spalenza e Eduarda Gripp.

A economia do compartilhamento, modelo baseado no acesso a bens e serviços sem a necessidade de posse, está cada vez mais presente no cotidiano dos brasileiros. Plataformas como Uber, iFood, Airbnb, Blablacar e bancos digitais estão moldando novos hábitos de consumo, trabalho e investimento. Em vez de adquirir um bem, o consumidor opta por pagar pelo uso temporário, lógica que ganha força em um contexto de maior digitalização e busca por custo-benefício.

Segundo dados do IBGE, no 4º trimestre de 2022, o Brasil tinha aproximadamente 2,1 milhões de pessoas trabalhando por meio de plataformas digitais. Desse total, 1,49 milhão atuavam com aplicativos de serviços como mototáxi, entregas e transporte de passageiros. Ainda segundo os dados mais recentes do IBGE, em 2024 a internet estava presente em 92,5% dos domicílios, uma das bases que sustentam essa transformação.

De acordo com o Airbnb, as noites reservadas na plataforma cresceram 19% no segundo trimestre de 2024 (de 1º de abril a 30 de junho), em comparação ao mesmo período do ano anterior. Essas reservas via aplicativo passaram a representar 55% do total de reservas da plataforma. Esse avanço, no entanto, também trouxe à tona um debate regulatório que tem se intensificado no país. Embora ainda não exista uma legislação federal específica, municípios e estados vêm discutindo medidas para disciplinar a atividade. O objetivo é garantir equilíbrio entre inovação, direitos dos consumidores, arrecadação de tributos e convivência urbana.

Em algumas cidades brasileiras, já se discute a obrigatoriedade de cadastro dos imóveis, comunicação ao condomínio e recolhimento de impostos como o ISS. No Espírito Santo, destinos turísticos como Guarapari, Domingos Martins e Pedra Azul observam uma expansão rápida das hospedagens por

aplicativos, o que tem provocado debates locais sobre a necessidade de regulamentar a prática.

A ausência de regras claras pode gerar insegurança jurídica, tanto para os anfitriões quanto para os hóspedes. Além disso, representantes do setor hoteleiro defendem que a concorrência com plataformas como o Airbnb deve ocorrer em condições regulatórias equivalentes, a fim de evitar assimetrias no mercado e proteger a qualidade da oferta.

Apesar das oportunidades, a expansão da economia do compartilhamento impõe desafios regulatórios. Um exemplo é o debate sobre como tributar e fiscalizar de forma adequada as hospedagens por aplicativos, garantindo que não haja perda de arrecadação e que os usuários estejam protegidos por regras mínimas de segurança e transparência.

Embora a economia do compartilhamento represente uma inovação importante para o turismo, especialmente em termos de diversidade de oferta e acesso, a expansão das hospedagens por aplicativos, como o Airbnb, levanta questões relevantes do ponto de vista regulatório, econômico e concorrencial.

No Espírito Santo, o setor hoteleiro possui papel estratégico na economia turística. O setor de Serviços, que inclui turismo e hotelaria, foi o que mais gerou empregos em 2023 no Estado. Segundo dados da RAIS/CAGED, milhares de postos de trabalho formais são mantidos por hotéis e pousadas registradas, com destaque para regiões como Grande Vitória, Guarapari, Domingos Martins e Linhares. O movimento de alta sazonalidade acentua ainda mais essa relevância, especialmente em feriados prolongados e na alta temporada de verão.

Esses empreendimentos seguem normas sanitárias, trabalhistas, de segurança e ambientais, além de estarem obrigatoriamente cadastrados no CADASTUR, sistema oficial do Ministério do Turismo que integra a política nacional de ordenamento e qualificação do setor. No Espírito Santo, chamamos de **Cadastur ES** o conjunto dos prestadores de serviços turísticos formalizados no sistema. Em 2024, o Estado alcançou um recorde histórico, com mais de 4 mil cadastros ativos.

Em contrapartida, o crescimento acelerado de hospedagens por temporada intermediadas por plataformas digitais ocorre, em grande parte, à margem dessas exigências. Conforme indicado por plataformas de análise como o **AirDNA**, que monitora milhões de anúncios de curta duração globalmente, cidades como São Paulo e Rio de Janeiro somam, juntas, mais de 100 mil imóveis ativos no Airbnb. O projeto **Inside Airbnb** também disponibiliza bases públicas por município, e mostra que, em períodos de alta temporada, a oferta via plataformas tende a superar o número de leitos formais registrados no Cadastur.



Embora o Inside Airbnb ainda não disponibilize dados para municípios do Espírito Santo, os números observados em outras capitais reforçam um padrão que também se manifesta em destinos turísticos capixabas. A despeito das limitações de dados locais, é possível observar uma **assimetria regulatória** entre os meios de hospedagem tradicionais, formalizados e regulados, e a oferta crescente de hospedagens por plataformas digitais, muitas vezes não sujeitas às mesmas exigências.

Inovação e equilíbrio: o papel da regulação

Não se trata, portanto, de restringir a inovação, mas de estabelecer parâmetros mínimos que promovam isonomia entre os diferentes modelos de oferta de hospedagem. A coexistência saudável entre hotéis tradicionais e hospedagens alternativas exige um marco regulatório que preserve a livre iniciativa, ao mesmo tempo em que assegure **transparência fiscal, proteção ao turista e respeito à legislação urbana e condominial**.

Cidades como São Paulo, Belo Horizonte e Florianópolis já avançaram nesse debate, exigindo:

- Registro dos imóveis utilizados para hospedagem por temporada;
- Comunicação prévia aos condomínios;
- Recolhimento de tributos municipais, como o ISS.

No Espírito Santo, há espaço para um debate técnico e transparente sobre o tema, especialmente em regiões de forte apelo turístico.

Propostas para regulamentação equilibrada

A regulamentação pode abranger pontos como:

- Cadastro obrigatório dos imóveis utilizados para hospedagem por temporada, com identificação do responsável;
- Recolhimento do Imposto Sobre Serviços (ISS), conforme a legislação local;
- Comunicação aos condomínios residenciais, assegurando a convivência equilibrada;
- Definição de limites de ocupação e tempo de permanência, evitando o uso desvirtuado de imóveis residenciais;
- Critérios mínimos de segurança e acessibilidade para garantir a qualidade da experiência do hóspede.

Além disso, a adoção de um sistema de fiscalização integrada, com base em dados compartilhados pelas próprias plataformas, pode contribuir para maior **transparência, formalização e controle da atividade**, a exemplo do que já vem sendo discutido em outras capitais brasileiras.



A regulamentação, portanto, não deve ser vista como um obstáculo à inovação, mas como um instrumento de **ordenamento urbano, justiça concorrencial e proteção ao consumidor**. O desafio do poder público é equilibrar as oportunidades trazidas pela economia do compartilhamento com a necessidade de garantir um ambiente regulatório justo, inclusivo e sustentável.

Mais do que uma tendência pontual, o compartilhamento representa uma mudança es-

trutural no modo como os brasileiros se relacionam com bens, serviços e renda. Para as empresas, o cenário exige adaptação a um consumidor mais digital e menos disposto a compromissos longos. Para os trabalhadores, abre novas formas de geração de renda com mais autonomia — ainda que também demande atenção à precarização. E para o poder público, impõe a necessidade de atualizar marcos legais, com foco em equilíbrio, inovação e inclusão.



Opinião Capixaba

Para aprofundar a análise sobre o cenário da hospedagem no Espírito Santo, o Connect ouviu Fernando Otávio Campos Silva, Secretário de Turismo de Guarapari, Presidente da ABIH-ES e da AHTG, proprietário do Duas Praias Hotel, e conselheiro nos comitês de turismo CONTURES, COMTUR e CET/Fecomércio-ES.

Com ampla atuação no setor público e privado, Fernando compartilha suas percepções sobre os impactos do Airbnb no mercado hoteleiro, os desafios da regulação, e as estratégias que vêm sendo adotadas para manter a competitividade dos hotéis frente às novas formas de hospedagem. A entrevista traz uma visão crítica e ao mesmo tempo propositiva sobre o futuro do turismo capixaba.

A seguir, a íntegra da entrevista:

“O crescimento das hospedagens por meio de plataformas como o Airbnb é visto com preocupação pelo setor hoteleiro, principalmente porque essas plataformas não seguem as mesmas exigências legais e operacionais

Sem uma regulação clara, os riscos para o turismo capixaba são significativos

que os meios de hospedagem tradicionais. Diferente dos hotéis, esses imóveis muitas vezes não possuem licenciamento adequado, não geram empregos diretos e não cum-

prem as obrigações sanitárias e de segurança exigidas da hotelaria formal. Isso cria uma concorrência desleal, já que os hotéis arcam com uma série de custos e responsabilidades para manter seus serviços em conformidade com as exigências legais e de qualidade.

Além disso, há o impacto na percepção do destino turístico como um todo. Quando um turista tem uma experiência ruim, seja por

questões de segurança, atendimento ou infraestrutura em uma hospedagem irregular, isso prejudica a imagem do estado como um todo, e não apenas daquele empreendimento específico. A ausência de regulamentação uniforme dificulta a rastreabilidade e o controle de qualidade dessas acomodações, o que pode afetar diretamente o desempenho do turismo regional.

Outro ponto importante é o impacto fiscal. Os empreendimentos que operam por plataformas digitais, até o momento, não contribuem na mesma proporção que os meios de hospedagem formais para a arrecadação de tributos, o que compromete a capacidade do Estado de investir em infraestrutura, segurança e serviços públicos essenciais ao turismo.

A reforma tributária em andamento traz um avanço significativo nesse cenário ao estabelecer isonomia no tratamento tributário. Com a unificação da carga tributária, tanto hospedagens tradicionais quanto locações de curta duração passam a ser tratadas da mesma forma do ponto de vista fiscal. Contudo, ainda faltam avanços no que diz respeito às obrigações operacionais. É necessário que esses imóveis cumpram os mesmos padrões de segurança, atendimento e fiscalização sanitária exigidos dos hotéis.

A ABIH (Associação Brasileira da Indústria de Hotéis) tem atuado no sentido de buscar essa equiparação regulatória, dialogando com o poder público em diferentes esferas. Apesar das dificuldades legais, especialmente relacionadas à legislação federal — como o Código Civil e a Lei de Locações, que ainda tratam essas plataformas como se fossem operações não comerciais — já existem decisões favoráveis em municípios como Friburgo no Rio de Janeiro, que reconhecem a locação por aplicativo como prestação de serviço sujeita à tributação. A intenção é que esse entendimento seja replicado em outros municípios, promovendo mais equilíbrio no setor.

Sem uma regulação clara, os riscos para o turismo capixaba são significativos. A falta de arrecadação compromete o investimento público necessário para manter e qualificar o setor, gerando um ciclo vicioso de precarização da atividade turística e enfraquecimento da economia. Em um estado que depende do turismo para sustentar parte da sua estabilidade fiscal, garantir uma regulação justa e eficaz é fundamental para o fortalecimento de toda a cadeia produtiva.”



Referências

1. Airbnb – Resultados Financeiros do 2º Trimestre de 2024
<https://news.airbnb.com/airbnb-q2-2024-financial-results>
2. IBGE – Trabalhadores de plataformas digitais (PNAD Contínua)
<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/>
3. Agência Brasil – Brasil tem 2,1 milhões de trabalhadores de plataformas digitais
<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-10/brasil-tem-21-milhoes-de-trabalhadores-de-plataformas-digitais>
4. Cadastur – Sistema Nacional de Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos
<https://cadastur.turismo.gov.br/>
5. AirDNA – Plataforma de dados sobre locações de curta duração
<https://www.airdna.co/>
6. Inside Airbnb – Dados públicos sobre hospedagens por plataforma
<http://insideairbnb.com/>
7. G1 – São Paulo avança em regras para plataformas de hospedagem
<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/06/06/airbnb-e-outros-apps-de-hospedagem-por-temporada-vao-ter-de-pagar-iss-em-sp.ghtml>
8. Governo do ES – Recorde de cadastros no Cadastur em 2024
<https://www.es.gov.br/Noticia/cadastur-bate-recorde-historico-no-espírito-santo-em-2024>

EXPEDIENTE: Presidente do Sistema Fecomércio-ES/Sesc/Senac: Idalberto Luiz Moro | Diretor Sesc-ES: Luiz Henrique Toniato | Diretor Senac-ES: Richardson Schmittel | Superintendente Fecomércio-ES: Wagner Corrêa | Diretor de Relações Institucionais Fecomércio-ES: Cezar Wagner Pinto | Equipe Connect Fecomércio-ES: André Spalenza : Karina Tonini : Felipe Montini : Eduarda Gripp : Gercione Dionizio : Maria Clara Leite : Samuel O. Cabral : Ryan Procopio : Giulia Ortega | Tel.: 3205-0706 | www.fecomercio-es.com.br