

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**  
**UNIDADE HIGIENÓPOLIS**

**EDSON RABELLO DE ARAUJO BIMBI**

**ASPECTOS DE DIREITO DO CONSUMIDOR NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR  
TEMPORADA POR MEIO DE APLICATIVOS**

SÃO PAULO  
2023

EDSON RABELLO DE ARAUJO BIMBI

ASPECTOS DE DIREITO DO CONSUMIDOR NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR  
TEMPORADA POR MEIO DE APLICATIVOS

Artigo apresentado à Escola de Direito, da Universidade  
Presbiteriana Mackenzie, como requisito parcial à  
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. BRUNNO PANDORI GIANCOLI

São Paulo

2023

“Float like a butterfly. Sting like a bee”

**(Muhammad Ali-Haj)**

## **AGRADECIMENTOS**

Primeiramente a D'us, nosso Senhor Jesus Cristo com sua infinita bondade, aos meus Santos e a todos os Espíritos de luz, que diariamente me dão força, saúde e abrem meus caminhos.

Ao meu pai Edson e minha mãe Wilma, por acreditarem em mim, apoiarem meus projetos e sonhos e por sempre colaborarem com meu crescimento pessoal e profissional.

A minha namorada Julia, por estar sempre ao meu lado, pela lealdade, por me incentivar em todas as esferas da minha vida e celebrar minhas conquistas.

A todos meus amigos, em especial ao Arthur, por todo apoio, descontração e por estar comigo nos momentos mais difíceis durante a faculdade.

Aos meus companheiros profissionais e amigos, Lucas e Pedro, por deixarem os dias de trabalho mais leves e por me proporcionarem aprendizados e experiências todos os dias.

Ao meu ex-chefe e amigo Vagner, por tanto me ensinar juridicamente, sendo um grande mentor e auxiliando no meu desenvolvimento pessoal e profissional.

Ao meu orientador Brunno, pela dedicação, esforço e confiança.

E por fim, agradeço aos professores que me ajudaram e colaboraram no meu progresso acadêmico e por todas as conquistas.

# ASPECTOS DE DIREITO DO CONSUMIDOR NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR TEMPORADA POR MEIO DE APLICATIVOS

EDSON RABELLO DE ARAUJO BIMBI<sup>1</sup>

## RESUMO

Este artigo aborda a locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos e os aspectos relacionados aos direitos do consumidor. Foram apresentadas as principais características dos aplicativos de locação de imóveis por temporada, as responsabilidades das partes envolvidas no contrato, as cláusulas abusivas que podem estar presentes nos contratos eletrônicos, as formas de resolução de conflitos e algumas decisões judiciais relevantes sobre o tema. O estudo demonstra que a utilização desses aplicativos pode gerar problemas aos consumidores, principalmente em relação à falta de transparência e informações claras nos contratos. É necessário que os consumidores estejam atentos aos seus direitos e às cláusulas presentes nos contratos eletrônicos.

Palavras-chave: locação de imóveis, direitos do consumidor, aplicativos, contratos eletrônicos, conflitos.

## ABSTRACT

This article discusses the rental of properties by season through applications and aspects related to consumer rights. The main features of seasonal real estate rental applications were presented, the responsibilities of the parties involved in the contract, the unfair terms that may be present in electronic contracts, forms of conflict resolution and some relevant court decisions on the subject. The study demonstrates that the use of these applications can cause problems for consumers, especially in relation to the lack of transparency and clear information in contracts. Consumers need to be aware of their rights and the clauses present in electronic contracts.

Keywords: real estate leasing, consumer rights, applications, electronic contracts, conflicts.

---

<sup>1</sup> Discente de Direito na Universidade Presbiteriana Mackenzie

## **1 INTRODUÇÃO**

O mercado de locação de imóveis por temporada tem se expandido consideravelmente nos últimos anos, impulsionado principalmente pelos aplicativos que conectam proprietários de imóveis a potenciais locatários. Esses aplicativos proporcionam aos usuários facilidade na busca de imóveis para locação, com descrições detalhadas, fotos, preços e outras informações importantes, além de permitir que as transações sejam realizadas de maneira prática e segura.

No entanto, essa nova forma de locação também traz consigo uma série de desafios e questões que envolvem aspectos jurídicos relevantes para a proteção dos direitos dos consumidores. Nesse contexto, a presente pesquisa se propõe a analisar os aspectos de direito do consumidor na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos, com o objetivo de identificar os principais desafios enfrentados pelos consumidores nessa modalidade de locação e as possíveis soluções para esses problemas.

Assim, a pesquisa se justifica pela importância de se compreender as implicações jurídicas desse modelo de locação, uma vez que ele tem se tornado cada vez mais comum na vida cotidiana dos consumidores e, portanto, precisa ser analisado sob a ótica do direito do consumidor, a fim de garantir a proteção dos seus direitos e interesses.

A pesquisa está dividida em cinco partes: a introdução, a fundamentação teórica, a análise dos aspectos jurídicos na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos, o estudo de casos e, por fim, a conclusão. Na fundamentação teórica, serão apresentados os conceitos e as normas que embasam o direito do consumidor e a locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos. Já na análise dos aspectos jurídicos, serão abordados os direitos e deveres das partes envolvidas na locação, as cláusulas abusivas, as responsabilidades do proprietário do imóvel e do locatário e as formas de resolução de conflitos.

## **2 METODOLOGIA**

O presente trabalho teve como metodologia a pesquisa bibliográfica, a qual consistiu na busca de artigos, livros e demais documentos relevantes sobre o tema em questão. Para tanto, foram consultadas diversas bases de dados eletrônicas, tais como Scielo, Periódicos Capes e Google Acadêmico. Além disso, foram realizadas consultas em sites de instituições governamentais e organizações relacionadas ao direito do consumidor e à locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos.

A análise dos dados coletados se deu por meio de uma leitura crítica dos conteúdos encontrados, selecionando as informações que mais se relacionavam ao tema e que poderiam

contribuir para o desenvolvimento do trabalho. Dessa forma, foram selecionados os principais conceitos e informações relevantes para cada tópico abordado, com o objetivo de construir uma discussão sólida e consistente. Por fim, ressalta-se que a pesquisa bibliográfica é uma metodologia amplamente utilizada em trabalhos acadêmicos, permitindo uma abordagem mais aprofundada e ampla do tema em questão.

### **3 REFERENCIAL TEÓRICO**

#### **3.1 Conceito de locação de imóvel por temporada**

A locação de imóvel por temporada é uma modalidade de locação de curto prazo, que ocorre quando um imóvel é alugado por um período determinado, geralmente inferior a 90 dias, para fins de lazer, turismo ou outros motivos temporários. Segundo o Art. 48 e 50 do Código Civil Brasileiro, Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, essa modalidade de locação é caracterizada como uma locação por prazo determinado, podendo ser realizada por escrito ou verbalmente.

A Lei nº 11.771/2008 prevê em seu artigo 23 quanto aos contratos de hospedagem:

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. (BRASIL, 2008)

De acordo com a doutrina, a locação por temporada tem natureza eminentemente civil, não estando sujeita ao regime jurídico da locação residencial (Lei nº 8.245/91), que rege as locações de imóveis urbanos para fins de moradia. Assim, a locação por temporada é regulamentada pelo Código Civil e pelas disposições contratuais livremente acordadas pelas partes, respeitados os princípios gerais do direito e as normas de proteção ao consumidor.

Como destaca a professora Maria Helena Diniz, "a locação para temporada não é regida pelo direito das locações urbanas, pois não visa a residência permanente ou temporária, mas sim, a utilização do bem para fins de lazer, repouso ou recreação" (DINIZ, 2017, p. 1.444).

Dessa forma, é importante ressaltar que a locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos está sujeita às mesmas normas e princípios aplicáveis às locações por temporada realizadas de outras formas, e que o direito do consumidor é fundamental na proteção dos interesses dos locatários nessa modalidade de locação.

### **3.2 Direito do consumidor na legislação brasileira**

O direito do consumidor é um ramo do direito que tem como objetivo a proteção dos interesses dos consumidores, garantindo a qualidade e segurança dos produtos e serviços oferecidos no mercado e a defesa dos seus direitos nas relações de consumo. No Brasil, a proteção do consumidor é assegurada pela Constituição Federal de 1988, que prevê a defesa do consumidor como um dos princípios fundamentais da ordem econômica em seu Art. 170, V.

Além da Constituição Federal, a legislação brasileira conta com diversas normas e regulamentações específicas para a proteção dos direitos dos consumidores, destacando-se o Código de Defesa do Consumidor (CDC), Lei nº 8.078/90, que é considerado uma das mais importantes leis consumeristas do mundo.

Segundo o CDC, consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviços como destinatário final (Art. 2º). O Código define ainda os direitos básicos do consumidor, entre eles o direito à informação clara e adequada sobre os produtos e serviços, à proteção contra práticas abusivas, à reparação de danos causados por produtos e serviços defeituosos e à facilitação da defesa dos seus direitos.

O direito do consumidor configura-se como um importante instrumento de promoção da cidadania, vez que visa a garantir a proteção dos interesses dos consumidores e a ampliação dos seus direitos fundamentais. Dessa forma, é fundamental que o direito do consumidor seja aplicado também na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos, a fim de garantir a proteção dos direitos dos locatários e prevenir abusos por parte dos proprietários e das plataformas digitais envolvidas.

No entanto, é importante destacar que a aplicação do CDC na locação por temporada não é consenso na doutrina e na jurisprudência, uma vez que a locação por temporada não está sujeita ao regime jurídico da locação residencial, que é regido pela Lei nº 8.245/91. Nesse sentido, alguns autores defendem que a locação por temporada deve ser regida exclusivamente pelo Código Civil, enquanto outros entendem que o CDC também deve ser aplicado nessa modalidade de locação.



Como argumentam Benjamin, Marques e Bessa, "a aplicação do CDC na locação por temporada é plenamente possível e desejável, uma vez que o consumidor é o elo mais fraco na relação de consumo e precisa ser protegido nas suas relações com os proprietários de imóveis e com as plataformas digitais que intermediam a locação" (BENJAMIN, MARQUES e BESSA, 2017, p. 663).

Além disso, é importante que os consumidores tenham acesso a canais de comunicação eficientes para reclamações e denúncias de práticas abusivas por parte dos fornecedores de serviços e que as autoridades responsáveis estejam atentas à fiscalização e regulamentação desse mercado em constante evolução.

Portanto, a aplicação do direito do consumidor na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos é um tema relevante e de grande importância para a proteção dos direitos dos consumidores e para o fortalecimento da cidadania.

### **3.3 Regulamentação de imóvel por temporada por meio de aplicativos**

A locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos, como o Airbnb, tem se tornado uma prática cada vez mais comum, especialmente em regiões turísticas. No entanto, a falta de regulamentação específica para essa modalidade de locação pode gerar conflitos entre os proprietários, os locatários e as plataformas digitais envolvidas.

De acordo com a professora Maria Helena Diniz, "a falta de regulamentação específica para a locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos pode gerar insegurança jurídica para todas as partes envolvidas e, conseqüentemente, dificultar a solução de conflitos" (DINIZ, 2017, p. 311).

Nesse sentido, é importante que haja uma regulamentação clara e precisa para essa modalidade de locação, a fim de garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos consumidores e dos proprietários. No Brasil, algumas cidades já adotaram normas específicas para a locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos, como é o caso do Rio de Janeiro e de São Paulo.

É importante destacar que a regulamentação deve ser adequada à realidade das cidades e das demandas dos consumidores e proprietários envolvidos na locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos. É necessário encontrar um equilíbrio entre a proteção dos direitos dos consumidores e dos proprietários e o incentivo ao desenvolvimento do mercado turístico e das plataformas digitais.

Dessa forma, a regulamentação da locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos é uma questão importante e que deve ser discutida e aprimorada constantemente, a fim de garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos consumidores e dos proprietários envolvidos nessa modalidade de locação.

### 3.3.1 Legalidade da locação por temporada e discussões entre tribunais e condomínios

Embora a prática de locação por temporada seja cada vez mais comum em todo o mundo, atualmente há discussões nos tribunais entre proprietários e condomínios sobre este tema. As locações são instituídas na Lei Nº 8.245/1991, que regulamenta duas situações: as locações típicas de mais de 90 dias, geralmente por meio de contratos de 30 meses, e as locações sazonais de até 90 dias.

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei:

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;
2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;
3. de espaços destinados à publicidade;
4. em apart- hotéis, hotéis - residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários. (BRASIL, 1991)

Em geral entende-se que a esta lei é responsável pela regulamentação de Airbnb, porém advogados e juristas divergem sobre o assunto, alguns considerando como hospedagem por temporada, como trata a lei, outros alegando que são locações para fins de hospedagem turística, regulamentadas pela Lei Nº 11.771/2008.

Art. 4º. A Política Nacional de Turismo é regida por um conjunto de leis e normas, voltadas ao planejamento e ordenamento do setor, e por diretrizes, metas e programas definidos no Plano Nacional do Turismo - PNT estabelecido pelo Governo Federal.

Parágrafo único. A Política Nacional de Turismo obedecerá aos princípios constitucionais da livre iniciativa, da descentralização, da regionalização e do desenvolvimento econômico-social justo e sustentável.

[...]

Art. 21. Consideram-se prestadores de serviços turísticos, para os fins desta Lei, as sociedades empresárias, sociedades simples, os empresários individuais e os serviços sociais autônomos que prestem serviços turísticos remunerados e que exerçam as seguintes atividades econômicas relacionadas à cadeia produtiva do turismo:

I - meios de hospedagem. (BRASIL, 2008)

A hospedagem de curto prazo, semelhante à situação do Airbnb, pode distorcer o uso de apartamentos residenciais. De acordo com a Lei de Locações, “à hora”, “ao dia”, ou “parte da propriedade (quarto)” não são permitidos para fornecer alojamento de natureza comercial, atípica, sem nome, onde o acordo entre as partes não garante os direitos e a responsabilidade civil necessária

à defesa da integridade do patrimônio comum. Se o apartamento for destinado a uso residencial, a lei estabelece que os condôminos não podem dar outro destino à sua unidade.

Devido a tais discussões, a justiça brasileira tem discutido se o condomínio pode inibir tais práticas, se devidamente especificado na convenção deste condomínio. Em decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, apelação Nº 0287295-88.2020.8.19.0001 o Desembargador Juarez Fernandes Folhes:

Conclui-se que não restou demonstrado nos autos nenhuma ilegalidade no fato de a apelada realizar a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, ainda que através do site Airbnb e da empresa YeSmile, visto que isso não implica descumprimento à destinação residencial imposta na convenção do condomínio e é admitido pelo artigo 48 da Lei de Locação, muito menos implica, por si só, em ofensa aos deveres de "...utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes" (art. 1336, IV, Cód. Civil). (PJRJ, 2020)

Já a 4ª turma do Superior tribunal de Justiça (STJ), com processo relatado pelo ministro Luis Felipe Salomão discute a caracterização comercial de unidades residenciais locadas por temporada tipo Airbnb. Segundo o relator:

"A alegação de alta rotatividade de pessoas, ausência de vínculo dos ocupantes e suposto incremento patrimonial dos recorrentes, não demonstrado, não servem para configuração da exploração comercial dos imóveis, sob pena de desvirtuar a própria caracterização da atividade." (STJ, REsp 1.819.075, 2022)

O ministro ainda dispõe que:

"Tampouco há qualquer prova de quebra ou vulneração de segurança no convívio do condomínio. É ilícita a prática de privar o condômino do regular exercício de direito de propriedade em sua vertente de exploração econômica. O uso regular da propriedade em inseparável análise da função social permite concluir pela possibilidade de exploração econômica do imóvel." (STJ, REsp 1.819.075, 2022)

Os condomínios podem tomar outras medidas cabíveis, mas não devem impedir a posse pretendida. Assim, dá recurso para negar provimento ao pedido do condomínio. Por ser uma atividade não regulamentada, não há lei que a proíba, a locação é uma atividade legal. Questões foram levantadas, no entanto, sobre a possibilidade de um contrato de condomínio fazer tal limitação que se sobrepõe aos interesses gerais dos condôminos e supera os interesses pessoais particulares de alguns.

### **3.4 Principais características dos aplicativos de locação de imóveis por temporada**

Os aplicativos de locação de imóveis por temporada, como o Airbnb e o Booking, têm se popularizado em todo o mundo, tornando-se uma alternativa prática e econômica para hospedagem

em viagens de turismo ou negócios. Esses aplicativos possuem características peculiares em relação aos meios tradicionais de hospedagem, como hotéis e pousadas.

De acordo com Biazevic (2021), a criação de plataformas digitais facilitou a entrega de diversos tipos de serviços, trazendo uma verdadeira disrupção tecnológica. Essa profunda mudança na forma como contratamos apresenta desafios ao direito privado. O debate atual diz respeito à natureza dos arrendamentos celebrados pela plataforma Airbnb.

Por um lado, reunir milhões de ofertas imobiliárias em uma única plataforma aproxima proprietários e inquilinos, com todas as consequências econômicas positivas da facilitação da troca. Por outro lado, o aumento da frequência destes arrendamentos tem o potencial de causar sérios transtornos aos interesses dos proprietários de imóveis próximos ao imóvel locado, principalmente pela eventual finalidade de desvio de coisas para exploração dos frutos da terra.

Os aplicativos de locação de imóveis por temporada têm como principal característica a oferta de acomodações em residências particulares, o que permite aos usuários uma experiência mais próxima da realidade local e uma sensação de maior autonomia e privacidade. Além disso, os aplicativos de locação de imóveis por temporada também oferecem outras características interessantes, como a possibilidade de escolha entre diversas opções de acomodação, preços mais acessíveis em relação aos meios tradicionais de hospedagem, possibilidade de negociação direta com o proprietário, avaliação dos usuários sobre a qualidade da hospedagem, entre outros.

No entanto, é importante destacar que os aplicativos de locação de imóveis por temporada também apresentam algumas desvantagens, como a falta de regulamentação específica para essa modalidade de locação, a possibilidade de fraudes e golpes, a falta de padronização dos imóveis e a necessidade de atenção às condições de segurança e higiene das acomodações.

Dessa forma, é importante que os consumidores estejam atentos às características dos aplicativos de locação de imóveis por temporada, buscando informações detalhadas sobre as acomodações, avaliações de outros usuários e condições de segurança e higiene. Além disso, é importante que haja uma regulamentação clara e precisa para essa modalidade de locação, a fim de garantir a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos consumidores e dos proprietários envolvidos.

## 4 RESULTADOS

### 4.1 Direitos e deveres das partes envolvidas na locação

Na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos, é importante que tanto o proprietário quanto o locatário estejam cientes de seus direitos e deveres. Essas informações são fundamentais para evitar conflitos e garantir que a locação ocorra de forma tranquila e segura.

Um dos direitos mais importantes do locatário é o direito à informação clara e precisa sobre as características do imóvel, suas condições de uso, localização e demais aspectos relevantes para a locação. Segundo o Código de Defesa do Consumidor (CDC), o fornecedor (proprietário) é obrigado a informar ao consumidor (locatário) sobre todas as características relevantes do serviço prestado, bem como sobre os riscos que possam oferecer à sua saúde ou segurança.

Além disso, o locatário tem o direito de exigir que o imóvel esteja em boas condições de uso, com todos os equipamentos e utensílios necessários para sua estadia. O proprietário, por sua vez, tem o dever de garantir a manutenção do imóvel e de todos os equipamentos e utensílios fornecidos.

No que diz respeito aos deveres do locatário, é fundamental que ele respeite as regras estabelecidas pelo proprietário em relação ao uso do imóvel. Isso inclui, por exemplo, não realizar festas ou eventos que possam prejudicar a tranquilidade dos vizinhos, não fumar dentro do imóvel e não levar animais de estimação sem autorização prévia.

Outro dever importante do locatário é o de devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, ou seja, limpo e em boas condições de uso. Caso haja danos ao imóvel ou aos equipamentos fornecidos, o locatário tem o dever de arcar com os custos de reparação ou substituição.

É fundamental que ambas as partes envolvidas na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos estejam cientes de seus direitos e deveres, a fim de evitar conflitos e garantir uma locação tranquila e segura.

Na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos, tanto o proprietário quanto o locatário possuem responsabilidades que devem ser cumpridas para que a locação ocorra de forma segura e tranquila.

A responsabilidade do proprietário começa desde o momento em que ele disponibiliza o imóvel para locação por meio do aplicativo. Nesse sentido, é fundamental que o proprietário se certifique de que o imóvel esteja em boas condições de uso e que atenda a todas as exigências legais para a locação de imóveis por temporada, como a obtenção de alvarás e autorizações necessárias.

Além disso, o proprietário é responsável por garantir a segurança dos locatários durante a estadia no imóvel. Isso inclui a manutenção de equipamentos de segurança, como extintores de

incêndio e detectores de fumaça, bem como a adoção de medidas preventivas para evitar acidentes, como afixação de placas de advertência em áreas de risco.

Por outro lado, o locatário também possui responsabilidades em relação à locação. Ele deve utilizar o imóvel de forma responsável e de acordo com as regras estabelecidas pelo proprietário, além de preservar o patrimônio e garantir a segurança do imóvel e das pessoas envolvidas na locação.

Em caso de danos causados ao imóvel, o locatário deve arcar com os custos de reparação ou substituição. É importante que essas responsabilidades fiquem claras desde o início da locação, a fim de evitar conflitos entre as partes envolvidas.

Tanto o proprietário quanto o locatário possuem responsabilidades na locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos. É fundamental que essas responsabilidades sejam claras e estejam previstas em contrato, a fim de evitar conflitos e garantir uma locação segura e tranquila.

## **4.2 Cláusulas abusivas em contratos de locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos**

Apesar dos benefícios e facilidades oferecidos pelos aplicativos de locação de imóveis por temporada, é importante que os usuários estejam atentos às cláusulas dos contratos de locação, a fim de evitar cláusulas abusivas que possam prejudicá-los.

As cláusulas abusivas são aquelas que impõem ao consumidor obrigações excessivas ou que o coloquem em desvantagem exagerada em relação ao fornecedor do serviço. No caso da locação de imóvel por temporada por meio de aplicativos, algumas cláusulas podem ser consideradas abusivas, como a exigência de pagamento antecipado de toda a estadia ou a imposição de multas muito elevadas em caso de cancelamento da reserva.

É importante que os usuários estejam atentos a cláusulas que possam limitar seus direitos, como a proibição de reclamações ou avaliações negativas sobre o imóvel ou o proprietário. Essas cláusulas podem configurar uma violação ao direito à liberdade de expressão do consumidor.

É fundamental que os usuários leiam atentamente os contratos de locação e, em caso de dúvidas ou identificação de cláusulas abusivas, procurem o auxílio de um advogado especializado em direito do consumidor. A prevenção é a melhor forma de evitar problemas futuros e garantir uma locação segura e tranquila.

O direito civil brasileiro prevê a nulidade de cláusulas abusivas em contratos, que são consideradas como inexistentes desde o início da relação contratual. A nulidade de cláusulas abusivas é uma medida de proteção aos direitos do consumidor, que tem como objetivo evitar que este fique em uma posição de desvantagem excessiva em relação ao fornecedor de serviços. A nulidade de cláusulas abusivas pode ser decretada pelo Poder Judiciário ou pelo próprio consumidor, que pode

recusar o cumprimento de uma cláusula abusiva e exigir seus direitos perante as autoridades competentes. O Código de Defesa do Consumidor (CDC) prevê uma série de normas que visam proteger os direitos do consumidor, como a garantia da informação clara e adequada sobre os produtos e serviços oferecidos, a proibição de cláusulas abusivas nos contratos e a possibilidade de rescisão do contrato sem ônus em caso de descumprimento das obrigações por parte do fornecedor.

### **4.3 Formas de resolução de conflitos**

Na locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos, é comum que surjam conflitos entre os locatários e proprietários de imóveis, seja em relação ao pagamento de taxas, à qualidade do imóvel ou a qualquer outro aspecto relacionado à locação. Para solucionar esses conflitos, existem diversas formas de resolução, que podem ser extrajudiciais ou judiciais.

Uma das formas extrajudiciais de resolução de conflitos é a mediação, que consiste em uma negociação conduzida por um mediador imparcial, que busca auxiliar as partes a chegarem a um acordo. A mediação é uma alternativa rápida e econômica para a solução de conflitos, e pode ser realizada de forma presencial ou online. A mediação é uma alternativa interessante para a solução de conflitos, pois permite que as partes cheguem a um acordo sem a necessidade de recorrer ao Judiciário, o que pode levar anos para se resolver.

Outra forma extrajudicial de resolução de conflitos é a arbitragem, que consiste em um processo no qual as partes escolhem um árbitro para julgar o conflito. A decisão do árbitro é vinculante e pode ser executada judicialmente caso uma das partes não cumpra o que foi estabelecido. A arbitragem é uma forma rápida e eficaz de solução de conflitos, pois permite que as partes escolham um árbitro com experiência na área em questão, o que pode garantir uma decisão mais justa.

Além das formas extrajudiciais de resolução de conflitos, existem também as formas judiciais, como a ação de reparação de danos e a ação de rescisão contratual. Essas formas são mais demoradas e onerosas, mas podem ser necessárias em casos mais complexos ou quando as partes não conseguem chegar a um acordo extrajudicialmente. Em qualquer caso, é importante que as partes conheçam as suas opções de resolução de conflitos e escolham a forma que melhor se adequa ao seu caso específico.

O contrato eletrônico é uma modalidade contratual que ganhou força com a crescente utilização da internet e dos dispositivos eletrônicos. Trata-se de um instrumento contratual que é celebrado por meio eletrônico, como por exemplo, por meio de um aplicativo de locação de imóveis por temporada. Esse tipo de contrato possui validade jurídica e é regulado pela Lei 14.063/2020, que dispõe sobre assinaturas eletrônicas em documentos públicos e privados.

A utilização do contrato eletrônico traz diversos benefícios para as partes envolvidas, como a praticidade e a agilidade na formalização do acordo, além da possibilidade de armazenamento digital do documento contratual. Contudo, é importante ressaltar que é necessário garantir a autenticidade e a integridade do documento eletrônico, para que o mesmo seja considerado válido.

Para garantir a validade jurídica do contrato eletrônico, é necessário que as partes utilizem meios que garantam a identificação inequívoca do emitente e a integridade do documento, como a assinatura digital ou a certificação digital. Conforme dispõe a Lei 14.063/2020, a assinatura eletrônica pode ser utilizada para assinar documentos em formato eletrônico, desde que seja realizada com base em um conjunto de dados eletrônicos associados ao signatário e que seja capaz de identificá-lo.

Dessa forma, é possível afirmar que o contrato eletrônico é uma modalidade contratual segura e eficiente, desde que seja utilizado de forma correta e em conformidade com a legislação vigente. É importante que as partes estejam atentas aos requisitos legais para a validade do documento eletrônico, bem como à necessidade de preservação da integridade e autenticidade do contrato celebrado por meio eletrônico.

## **5 DISCUSSÃO**

A locação de imóveis por temporada com uso de aplicativos é uma prática relativamente nova e ainda em desenvolvimento, o que pode gerar alguns problemas para os consumidores. De acordo com o portal Reclame Aqui a maioria das reclamações nestes aplicativos são: falta de clareza nas informações prestadas, publicidade enganosa, preços abusivos, cobranças indevidas e problemas na prestação do serviço. Em geral, a nota de avaliação para estes serviços varia entre 4.2 e 5.8, em uma escala até 10, o site possui mais de 40 mil reclamações registradas entre os principais aplicativos (Hurb, Airbnb e Booking), com índice de solução médio de 42%.

Os aplicativos muitas vezes deixam de informar adequadamente sobre as características dos imóveis, como a localização exata, as condições de segurança, a infraestrutura do condomínio e a proximidade de serviços essenciais, como supermercados e farmácias. Essas informações são fundamentais para que os consumidores possam tomar decisões informadas sobre a locação de imóveis por temporada.

Outro problema enfrentado pelos consumidores é a falta de clareza nas regras de cancelamento e reembolso. Muitos aplicativos não deixam claro quais são as políticas de cancelamento e, em alguns casos, não oferecem reembolso em caso de cancelamento por parte do consumidor. Isso pode gerar prejuízos financeiros significativos para os consumidores, que muitas vezes são pegos de surpresa por essas políticas.



Diante desses problemas, é importante que os consumidores estejam atentos às informações prestadas pelos aplicativos e leiam atentamente os contratos de locação antes de efetivar a reserva. Como destaca o Procon-SP em seu guia turístico para o Estado de São Paulo "Sites e aplicativos de aluguel de curta duração oferecem aluguel de imóveis ou apenas de quartos. Fique atento às regras para o uso do imóvel e às eventuais restrições, nunca faça pagamentos fora do aplicativo ou site, em caso de problemas na acomodação, fotografe, filme e registre a queixa no site ou aplicativo" (PROCON, 2021).

As questões legais envolvendo a locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos ainda são um tema novo e, por isso, há poucas decisões judiciais específicas sobre o assunto. No entanto, já existem algumas decisões que podem ser consideradas importantes.

Essas decisões demonstram que, apesar de ainda ser um assunto recente, os tribunais já estão se posicionando sobre as questões relacionadas à locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos e que as empresas que atuam nesse mercado devem estar atentas às normas legais e aos direitos dos consumidores.

## **6 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Em conclusão, a locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos é um fenômeno relativamente novo e que tem trazido importantes desafios para o Direito do Consumidor. Apesar de a legislação brasileira já prever algumas normas específicas para essa modalidade de locação, ainda há muitas lacunas a serem preenchidas, especialmente quando se trata de regulamentação e fiscalização por parte das autoridades competentes.

As principais características dos aplicativos de locação de imóveis por temporada são a praticidade, a rapidez e a facilidade na busca e contratação de imóveis em diversas partes do país e do mundo. Entretanto, é importante destacar que a utilização desses aplicativos exige cautela e atenção por parte dos consumidores, uma vez que ainda são frequentes os casos de problemas e conflitos decorrentes de cláusulas abusivas, mau atendimento e informações incorretas fornecidas pelos anfitriões.

Nesse contexto, é fundamental que as partes envolvidas na locação de imóveis por temporada estejam cientes de seus direitos e deveres, bem como das possibilidades de resolução de conflitos. As decisões judiciais relevantes sobre a matéria têm sido importantes para o avanço do entendimento jurídico sobre o tema e para a garantia da proteção dos direitos dos consumidores.

Por fim, é importante ressaltar que o contrato eletrônico tem se tornado cada vez mais comum nesse tipo de locação e que é necessário um cuidado especial na sua elaboração e análise, a fim de garantir a validade e eficácia do instrumento contratual. Assim, é essencial que os

consumidores estejam bem informados e orientados em relação a todas as etapas do processo de locação de imóveis por temporada por meio de aplicativos, a fim de evitar problemas e garantir uma experiência satisfatória e segura.

## REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_. **Reclame Aqui**. 2023. Disponível em: < <https://www.reclameaqui.com.br/> >. Acesso em 30 MAR 2023.

### APÊNDICE A – Planilha de Avaliação

BENJAMIN, Antonio; MARQUES, Claudia Lima; BESSA, Leonardo. **Manual de Direito do Consumidor**. 8ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2017.

BIAZEVIC, Juan. **Airbnb: locações residenciais e não residenciais**. Revista Consultor Jurídico, 2 de novembro de 2021. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2021-nov-02/biazevic-airbnb-locacoes-residenciais-nao-residenciais> >. Acesso em 30 MAR 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 1988.

BRASIL. **Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, DF, 2002.

BRASIL. **Lei Nº 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Brasília, DF, 2008.

BRASIL. **Lei Nº 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor. Brasília, DF, 1990.

BRASIL. **Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF, 1991.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 34ª ed. São Paulo, Saraiva Jur, 2017.

PIOVESAN, Flávia. **Temas de direitos humanos**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Agravo Interno em Face da Decisão Monocrática Proferida na Apelação Nº 0287295-88.2020.8.19.0001**. Rio De Janeiro: Tribunal de Justiça, 2020. Disponível em: <[https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/5/C2ACFC8F3D4CEF\\_condominio.pdf](https://www.migalhas.com.br/arquivos/2022/5/C2ACFC8F3D4CEF_condominio.pdf)>. Acesso em 30 ABR 2023.

PROGRAMA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON. **SP para todos**. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2021. Disponível em: < <https://www.procon.sp.gov.br/wp-content/uploads/2022/07/consumidorturistajulho-brasao2022.pdf> >. Acesso em 30 MAR 2023.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3) autuado em 13/03/2019. RELATOR(A):Min. RAUL ARAÚJO - QUARTA TURMA. NÚMERO ÚNICO:0167356-70.2014.8.21.0001. ÚLTIMA FASE:29/03/2022.

---

## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, **Edson Rabello de Araujo Bimbi**

discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito, matrícula nº 41823559, período matutino, turma 10S, tendo realizado o TCC com o título: **ASPECTOS DE DIREITO DO CONSUMIDOR NA LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR TEMPORADA POR MEIO DE APLICATIVOS**

sob a orientação do(a) Professor(a) **Brunno Pandori Giancoli**

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 12 de maio de 2023.

DocuSigned by:



1531C206E735470...

---

**Assinatura do discente**