

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

CURSO DE DIREITO

NICOLE DAL POGETTO COSTA

**A LIMITAÇÃO E PROIBIÇÃO DO USO DE UNIDADE CONDOMINIAL
RESIDENCIAL PARA ALUGUEL POR TEMPORADA**

São Paulo

2020

NICOLE DAL POGETTO COSTA

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do título
de Bacharel no Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADORA: THAIS CINTIA CARNIO

São Paulo

2020

NICOLE DAL POGETTO COSTA

**A LIMITAÇÃO E PROIBIÇÃO DO USO DE UNIDADE CONDOMINIAL
RESIDENCIAL PARA ALUGUEL POR TEMPORADA**

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção do título
de Bacharel no Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Aprovada em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador (a):

Examinador (a):

Examinador (a):

SUMÁRIO

Introdução	6
1. Direito de propriedade	8
1.1. Da propriedade	8
1.2. Do proprietário	11
1.3. Direito de propriedade no sistema normativo brasileiro	13
1.3.1. Função social e os limites da propriedade	15
2. Locação por temporada	20
2.1. Locação por temporada na legislação brasileira	20
3. Plataformas digitais e aplicativos de aluguel por temporada: aspectos econômicos e impactos sociais	23
4. Dos condomínios	28
4.1. Condomínios no sistema normativo brasileiro	29
5. Conflitos condominiais	33
6. Superior Tribunal de Justiça	44
7. Conclusão	51
8. Bibliografia	55

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar os conflitos judiciais acerca da possibilidade de os condomínios edilícios limitarem ou proibirem o uso das unidades condominiais residenciais, pelos seus respectivos proprietários, para aluguéis por temporada, atividade esta que se tornou comum com o surgimento e popularização das plataformas digitais e aplicativos, criados com o objetivo de facilitar e desburocratizar essa prática. Tal tema ganhou destaque, tendo em vista as diferentes interpretações dos magistrados no julgamento dessas disputas devido à inexistência de regramento legislativo concernente ao aluguel por temporada, especificamente quando realizado por meio de plataformas e aplicativos de mediação. Para essa análise, o projeto trata da propriedade no contexto de sua função e dos direitos que dela decorrem, bem como examina as liberdades do proprietário e seus limites no âmbito legislativo nacional, da mesma maneira, examina a atividade das plataformas digitais e aplicativos de locação (*home-sharing*), abordando sua natureza e seus aspectos sociais e econômicos. Esta monografia examina ainda os principais argumentos utilizados por condomínios e pelos proprietários em suas desavenças judiciais, além de elucidar exemplos de julgados, apresentando diferentes interpretações nos tribunais de primeira e segunda instância.

Palavras-chave: Direito de Propriedade. Condomínios Edilícios. Aluguel por temporada. Plataformas digitais. Aplicativos de locação.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the legal conflicts about the possibility of condominiums to limit or prohibit the use of residential condominium units, by their respective owners, for seasonal rentals, an activity which has become common with the emergence and popularization of platforms and applications, created with purpose of facilitating and reducing bureaucracy in this practice. This theme gained prominence, in view of the different interpretations of the magistrates in the judgment of these disputes due to the lack of legislative regulation regarding seasonal rent, specifically through mediation platforms and applications, results of sharing economy and technology. For this analysis, this project deals with property, its function and the rights inherent to it, as well as examines the freedoms of the owner and its limits in the context of the national legislation, in the same way, it explores the activity of digital platforms and rental applications of home-sharing, addressing its nature and its social and economic aspects. Furthermore, this monograph examines the main arguments used by the parties in the context of the legal disputes involving the condominiums and the units owners, in addition elucidates examples of judgments, presenting different interpretations in the courts of first and second instances.

Key-words: Property Right. Condominium. Vacation rental. Digital platforms. Rental application.

Introdução

A prática de aluguel por temporada é antiga e muito comum aos brasileiros. Entretanto, com os avanços tecnológicos e a popularização da internet nos últimos anos, houve uma drástica mudança na forma como os indivíduos administram e usufruem de seus bens imóveis. Os antigos classificados nos jornais tornaram-se anúncios no Facebook, Airbnb, Booking, VRBO (empresa do grupo Expedia), sites de corretora de imóveis, dentre outras tantas plataformas digitais encontradas na internet.

Evidente que o aparecimento de tais plataformas facilitou demasiadamente a vida dos proprietários de imóveis, tornando o processo menos burocrático e atingindo uma gama de pessoas muito maior de forma eficaz e rápida. Por outro lado, procurar por imóveis ficou mais simples e barato. Contudo, a recepção desses avanços não foi positiva por parte de alguns.

Nos últimos anos, a justiça brasileira tem se deparado com diversos conflitos entre proprietários de imóveis e condomínios edilícios. Conflitos esses em que temos de um lado o proprietário que busca o direito de locar sua unidade para terceiros, por meio das plataformas mencionadas; e do outro, condomínios, representando os demais condôminos, exigindo a restrição, ou até mesmo a proibição dessas locações em virtude de aspectos como risco à segurança e depreciação do bom convívio social. Nessa esteira, moradores descontentes se utilizam da autoridade do regimento interno do condomínio para impor regras à utilização das habitações, e, por vezes, vedar a utilização dessas para a prática de aluguel por temporada realizada via aplicativos e plataformas digitais.

Tais conflitos chamaram a atenção no âmbito jurídico devido às tantas divergências de entendimentos na esfera do Poder Judiciário. A pouca clareza da lei e a presença de lacunas jurídicas no sistema normativo pátrio tem levantado questionamentos e diversas interpretações por parte dos magistrados e cidadãos.

Seria essa prática locação por temporada, regulamentada pela Lei do Inquilinato, ou prestação de serviços de hospedagem, regida pela Lei Geral do Turismo? Tratando-se de locação por temporada, pode o condomínio restringi-la ou proibi-la? Qual deve prevalecer: o direito de propriedade ou o regimento interno condominial representando a vontade da maioria dos moradores? Esses são os principais questionamentos levantados no presente trabalho, que analisará os textos de lei e fundamentos nas decisões dos magistrados em diferentes tribunais

do Brasil, em especial, o caso recentemente encaminhado ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), o qual busca anular a decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJ-RS), que considerou válido um condomínio proibir os proprietários de algumas de suas unidades a locála por meio da plataforma digital Airbnb. Tal julgamento definitivamente abrirá precedente e será capaz de pacificar os conflitos resultante da emergência dessas novas tecnologias, além de determinar o futuro da atividade do Airbnb no país.

No entanto, a necessidade de regulação expressa em lei assevera-se na medida em que se analisam tamanhas divergências nas fundamentações das decisões na esfera judiciária brasileira e, ainda, a imprecisão dos magistrados na interpretação das normas disciplinadoras atuais. Consequência disso é a perda de confiança nos sistemas normativo e judiciário, o que configura um abalo ao princípio constitucional da segurança jurídica.

Considerando esse cenário, o presente trabalho tem o propósito de analisar esses conflitos judiciais e suas bases legislativas, partindo do estudo sobre direito de propriedade, aprofundando-se na definição de propriedade e sua previsão normativa, bem como no conceito de proprietário e suas prerrogativas, e os limites impostos pela função social ao direito de propriedade. Em seguida, será contextualizada a locação por temporada conforme a legislação brasileira.

O terceiro capítulo, por sua vez, tratará das plataformas digitais e aplicativos de aluguel por temporada, apresentando suas principais características e impactos econômicos e sociais.

Por fim, caberá a esta monografia expor os principais embates acerca dos conflitos condominiais, retratando os argumentos utilizados pelas partes e seus alicerces normativos, apresentando julgados e discorrendo sobre o caso em julgamento no STJ. Tal dissertação dar-se-á por meio de pesquisa jurisprudencial e doutrinária.

1. Direito de propriedade

Este primeiro capítulo tem como objetivo aprofundar-se sobre o conceito de propriedade e o direito inerente a ela previsto no ordenamento jurídico pátrio. Suas limitações, seus limites, os poderes do proprietário, dentre outros, serão assuntos abordados neste tópico a fim de elucidar o problema central a ser discutido, qual seja, a regulação dos condomínios sobre os aluguéis por temporada de suas unidades autônomas. Um direito não-absoluto constituído por diversos conceitos que compõe este entendimento.

Vários doutrinadores e filósofos discursaram sobre este tema, dentre eles São Tomás de Aquino, que teve sua obra resumida pelo professor Marco Aurélio Bicalho de Abreu Chagas (2002):

Para São Tomás de Aquino o conceito de propriedade privada é visto em três planos distintos na ordem de valores. Em um primeiro lugar, o homem: em razão de sua natureza específica (animal racional), tem um direito natural ao apossamento dos bens materiais. Num segundo, contempla o problema da apropriação dos bens, qual resulta, em última instância, no direito de propriedade propriamente dito. Por fim, num terceiro plano, São Tomás de Aquino permite o condicionamento da propriedade ao momento histórico de cada povo, desde que não se chegue ao extremo de negá-la. (Chagas, 2002, *online*).

E é neste sentido que será abordado no presente trabalho; primeiramente destrinchando os elementos que compõe o direito de propriedade, com enfoque em alguns de seus principais doutrinadores, e depois, concluiremos com a importância deste bem jurídico, com enfoque em sua limitação na esfera do direito.

1.1. Da propriedade

Para compreendermos a problemática deste trabalho de pesquisa, é necessário entender primeiramente o conceito geral de propriedade perante a legislação e a doutrina brasileira.

Presente na sociedade desde os primórdios das civilizações, a ideia de domínio sobre um determinado bem criou bases profundas no direito. Na contemporaneidade, tal conceito é protegido e ditado pela legislação do mundo todo como propriedade, termo o qual pode gerar algumas divergências entre autores. Contudo, na doutrina majoritária, prevalece a ideia resumida pela professora Maria Helena Diniz (2012, p.129 *et seq.*), que diz ser o direito de propriedade o “direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de

usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha”.

Mesmo na doutrina clássica, ainda existe dificuldade em determinar o que seria a propriedade em si. Um conceito tão maleável que pode ser objeto de diversas discussões e com as mais diversas conceituações. O professor Caio Mário da Silva Pereira (2004) traça uma teoria para justificar a dificuldade em conceituar e qualificar de forma objetiva a propriedade, qual seja:

(...) a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de ‘meu e teu’, a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou do *business man* que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos ‘sentem’ o fenômeno propriedade (Pereira, 2004, p.89).

Na legislação atual, não constatamos nenhum tipo de descrição do que seria a propriedade, o que facilitaria e muito a sua interpretação e sua aplicação do âmbito jurídico. Mesmo um termo tão importante e que está presente no dia-a-dia de qualquer pessoa comum, a propriedade é definida somente pela doutrina.

Em que pese a dificuldade aparente em se classificar legalmente o que é a propriedade, ainda assim, é de conhecimento geral a importância de sua proteção. Não à toa, encontram-se garantias e salvaguardas ao longo de todo sistema normativo brasileiro, a qual a origem se dá diretamente do texto constitucional, nossa fonte primária de lei.

Em sentido amplo, o direito à propriedade já é garantido desde a primeira Constituição brasileira de 1824, e continua a ser legislado e ordenado pela Constituição Federal de 1988, atualmente vigente, no artigo 5º em seus incisos: XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX e XXXI, não só relatando o direito de propriedade de um bem corpóreo, como é tratado neste trabalho, como também o direito de propriedade de marca ou patente, de criações, direito de autor entre outras coisas incorpóreas que também abrangem esse direito.

Vale ressaltar que o artigo 5º supracitado é responsável por elencar os principais direitos considerados fundamentais a todo e qualquer cidadão brasileiro e, como observado, o

direito à propriedade é expressamente garantido por ele em seu inciso XXII¹. Essa concepção de que a propriedade é um direito assegurado a todo civil representa um dos entendimentos mais básicos e importantes do direito, consolidando um dos pilares do plano jurídico após a Revolução Francesa.

Jean Etienne Marie Portalis (tradução de Cremades e Gutierrez-Masson, 1997, p. 102), em seu *Discurso Preliminar ao Código Civil Francês*, proclama que o direito de propriedade é uma “instituição direta da natureza”. Isso porque ele crê que este direito é indispensável para as práticas das necessidades básicas do ser humano². Importante destacar que, apesar deste entendimento, pouco se fala sobre a propriedade no discurso de Portalis, o que nos leva a acreditar que, por ser algo tão evidente e básico, o direito de propriedade não necessitava demais explicações à época.

A idealização do conceito de posse e propriedade contemporânea também necessitou intensos estudos acadêmicos, a fim de desenvolver essa concepção teórica e histórica. Ainda assim, é difícil chegarmos a uma única ideia do que é a propriedade propriamente dita.

Como qualquer direito fundamental, o direito de propriedade não é absoluto, o que significa que tal concepção pode ser alvo de discussão e questionamentos, não podendo ser evocado desmedidamente para descumprir ou o romper direitos alheios. Em que pese ter o legislador constituinte revestido a propriedade com a qualidade de direito fundamental, exaltando sua extrema importância, aquela, como ressaltado, não é um direito absoluto sobre quaisquer circunstâncias, e poderá ser posta à prova frente aos demais princípios igualmente caros à sociedade.

Apesar da relevância da discussão sobre a propriedade de bens móveis, a problemática envolvendo os direitos de propriedade sobre os bens imóveis, dos quais decorrem, por exemplo, moradia e uso da terra, chamam mais atenção aos olhos dos estudiosos e juristas. Isso se dá, pois com o crescimento significativo do número de pessoas em todo globo nos dois últimos séculos, somado ao avanço desmesurado da internet e das novas tecnologias, tornou-se um desafio para as nações e para a sociedade moderna controlar a utilização da terra e a fruição do

¹ Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

² Sobre classificação dos bens e as suas relações com a condição social das pessoas a eles vinculadas (nobres ou plebeus), ver p. 89.

direito à propriedade, além de estabelecer seus limites, sendo a problemática deste trabalho uma das vertentes do debate em relação a esse instituto jurídico, como será contemplado adiante.

1.2. Do proprietário

A propriedade em si, não se faz sozinha, e não pode ser entendida sozinha. Outros elementos são necessários para a sua constituição e para a sua contextualização em geral, sendo visualizada de uma forma macro para que seja compreendida. Além disso, a propriedade por si só não basta, ela depende também de um ser humano que a possa usufruir. Sem esse, não existe uma ligação entre o bem em questão, objeto de conflitos, e a característica de domínio: a propriedade.

Sendo assim, estabelece-se uma relação tripartidária entre propriedade, proprietário e terceiros, sendo o seu titular o proprietário. O conceito de proprietário não é explicitamente descrito na legislação, outro termo que se incumbe a doutrina a estudar. Para Diniz (2002), por exemplo, o proprietário é aquele que segue os elementos constitutivos de seu papel como proprietário de um bem, sendo esses:

Jus utendi é o direito de tirar do bem todos os serviços que ele pode prestar, sem que haja alteração em sua substância; *Jus abutendi* ou *disponendi* é o direito de dispor da coisa ou de poder aliená-lo a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la e o poder gravá-la de ônus ou submetê-la ao serviço de outrem; *Reivindicatio* é o poder que tem o proprietário de mover ação para obter de quem injustamente a detenha. (Diniz, 2002, p.119)

Ou seja, o conceito de proprietário está intrinsecamente ligado aos poderes que lhe são atribuídos. No ordenamento jurídico brasileiro, os poderes decorrentes da titularidade da propriedade estão arrolados no art. 1.228 do Código Civil, que assim diz, “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Sendo assim, a propriedade é um conceito que necessita da figura do proprietário, ambos são codependentes. Logo, não existe propriedade sem proprietário, tampouco um proprietário sem propriedade sobre a qual possa exercer os direitos inerentes a ela.

O termo proprietário pode ser facilmente confundido com o termo possuidor, tendo em vista a sua semelhança; contudo, o Código Civil se preocupou em distinguir ambos, em seu artigo 1.196: “Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de **algum** dos poderes inerentes à propriedade” (grifo nosso).

Vê-se, portanto, que a diferença entre os conceitos de propriedade e posse reside no fato de ser possuidor aquele que detém apenas um ou dois dos poderes reservados ao proprietário, sendo que esse último possui a prerrogativa de deliberar sobre o bem e retirar dele os seus proveitos.

Exposta essa diferença, resta analisar a maneira como é formada tal relação jurídica entre o bem e o proprietário, que pode se dar de duas formas, conforme estuda a doutrina brasileira.

A primeira forma de aquisição da propriedade é a originária, havendo dois entendimentos doutrinários predominantes sobre essa. A corrente clássica, representada pelo conceituado jurista Pereira (2019), entende que essa forma de aquisição de um bem apenas se dá em casos em que o objeto da relação jurídica nunca teve um dono, ou seja, o proprietário passará a ser o primeiro a deter aquele bem; contudo, tendo em vista o avanço da sociedade, no mundo contemporâneo é raro encontrar uma propriedade que nunca pertenceu a outra pessoa. Com isso, uma nova corrente ganhou força, inclusive sendo a mais aceita no judiciário. Nesse sentido, Venosa (2019, p.200) esclarece que “para a corrente dominante, a qual corretamente leva em conta as consequências jurídicas dessa categoria jurídica, é originária toda aquisição que não guarda qualquer relação com titulares precedentes, ainda que estes possam ter efetivamente existido”.

Em suma, a primeira corrente conclui pela ideia de aquisição originária aquela em que o bem não pertenceu a qualquer outra pessoa antes de ser adquirido, ou seja, apenas teve um único dono. Já a segunda corrente, mais aceita no meio doutrinário, entende que a aquisição originária ocorre quando, ao adquirir o bem, este já não possui mais qualquer relação com o antigo titular, mesmo que já tenha existido, e mesmo que já tenha existido mais de um.

A segunda forma de aquisição é denominada derivada e se entende por ser aquela em que houve uma relação com o proprietário anterior. Nas palavras de Venosa (2019):

Existe transmissão da propriedade de um sujeito a outro, em várias modalidades. A regra fundamental nessa espécie é a de que ninguém pode transferir mais direitos do que tem: *nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet*. A validade e eficácia da transferência da propriedade nesse caso são examinadas no fato, ato ou negócio jurídico de transferência. (Venosa, 2019, p. 200)

Um exemplo de aplicação da aquisição derivada é uma propriedade que é passada aos herdeiros após o falecimento do *de cuius*, com quem tinha laços familiares ou não com o(s) novo(s) proprietário(s).

Todas as correntes expostas aqui relatam seus ensinamentos seguindo a premissa de que a propriedade poderá ser tanto de um bem móvel quanto de um bem imóvel, e podem ser aplicadas a ambos os conceitos. Neste trabalho, contudo, a propriedade sobre um bem imóvel e o direito relacionado a ela é um dos principais pilares para a discussão, tendo em vista que o aluguel por temporada em relação a aplicativos se dá basicamente pela disposição de um bem imóvel, como apartamentos, pelo seu proprietário. Portanto, e como introduzido anteriormente, a propriedade aqui será entendida especificamente como o domínio sobre um bem imóvel.

1.3. Direito de propriedade no sistema normativo brasileiro

Como citado anteriormente, no Brasil, o direito de propriedade é um instituto jurídico que está inserido no rol de direitos fundamentais descritos na Constituição Federal de 1988, mais especificamente em seu artigo 5º, adjacente a outros direitos igualmente fundamentais como o direito à vida, à segurança, à igualdade e à liberdade: “Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes: (...)” (grifo nosso).

Além das disposições constitucionais, o direito de propriedade é legislado especificamente pelo Código Civil (Lei 10.406 de 2002), o qual categoriza o direito de propriedade como sendo um direito real em seu artigo 1.225, inciso I³.

Nesse sentido, Carlos Roberto Gonçalves (2019, p.219) aponta que “o direito real consiste no poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos”. Ou seja, o direito de propriedade possibilita que o titular da coisa usufrua do bem, tirando suas vantagens e frutos, também dispondo desse, alienando-o, alterando-o, destruindo-o, consumindo-o ou alienando-o a outro titular.

³ Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; (...)

Os regramentos sobre o direito à propriedade estão colocados a partir do artigo 1.228⁴ no título III do Livro III do Código Civil. O primeiro artigo desse título traz os atributos, faculdades e direitos relativos à propriedade, quais sejam, como já mencionado anteriormente, a possibilidade do proprietário de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Tais disposições poderão ser praticadas por seu detentor, nos limites expostos por lei, e seguindo suas respectivas diretrizes. Importante destacar que não devemos entender os direitos oriundos da propriedade apenas como poderes que o proprietário pode e irá atribuir à coisa, mas também como limitações externas ao poder público sobre esse instituto jurídico.

Analisando o artigo 1.228 e as diversas interpretações da doutrina, podemos concluir que o termo “usar” a coisa tem como significado a possibilidade do proprietário aplicar a sua vontade e utilizá-la conforme seus interesses, desfrutando de forma direta do bem, assim como de forma indireta, ao usar de seu potencial em favor de terceiros, ou simplesmente manter a coisa inerte.

Por “gozar”, entende-se como a possibilidade de o proprietário valer-se economicamente da coisa, tirando proveito financeiro dos frutos advindos do bem determinado.

Já a concepção do verbo “dispor” a coisa é a mais ampla, uma vez que indica a capacidade do proprietário de livrar-se do bem, podendo essa disposição ser material ou jurídica. A primeira trata da perda física - detrimento ou desaparecimento da coisa -, e a segunda se refere ao ato pelo qual o proprietário renuncia o direito de detentor do bem, de maneira gratuita ou onerosa, conforme permitido pela legislação brasileira. Este é o único elemento presente no artigo 1.228 que cabe somente ao titular do direito, já que “usar” e “gozar” são atos que poderão ser praticados por terceiros. Aqui, outro ponto muito importante que diferencia o possuidor do proprietário, apenas o proprietário poderá dispor do bem, já que ele é o único titular da coisa, e a titularidade só poderá ser transferida com seu aval.

Por último, “reivindicar” significa o poder do proprietário de salvaguardar a coisa contra a ingerência de terceiros, amparado pelo ordenamento jurídico por meio da ação reivindicatória. Em suma, o proprietário poderá, caso auferir lucros contra o que é seu,

⁴ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

reivindicar seus direitos contra terceiros de má-fé, ou que estejam agindo como titulares da coisa de forma equivocada.

Ainda no Código Civil, no § 1º do mesmo artigo em análise, são mencionadas as finalidades econômica e social pelas quais o direito de propriedade deverá ser guiado, que serão estudadas mais detalhadamente no capítulo seguinte:

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Por fim, constata-se que o direito de propriedade foi evidenciado primeiramente pela própria Constituição Federal, sendo identificado como direito fundamental perante o ordenamento jurídico e ainda contemplado com legislação infraconstitucional pela sua regulamentação no Código Civil de 2002, no artigo 1.228 e seguintes, os quais delimitam esse direito conforme suas as funções econômicas e sociais.

1.3.1. Função social e os limites da propriedade

Assim como elucidado anteriormente, o direito de propriedade, mesmo sendo um direito real e estar protegido por duas camadas legislativas, tanto a constitucional quanto a infraconstitucional, não é absoluto, ou seja, aplicado em todas as circunstâncias em detrimento de qualquer outro direito. Existem limitações a serem respeitadas pela figura do proprietário impostas pelo Poder Público e, em que pese a importância da explicação a respeito dos conceitos dados anteriormente, o enfoque deste capítulo dar-se-á sobre essas noções de limitação e de restrição ao direito de propriedade, uma vez que são imprescindíveis para compreender a juridicidade dos procedimentos que estão sendo adotados por alguns condomínios, objetivando restringir, ou até mesmo proibir, o uso de unidades para aluguel por temporada.

Como constatado, o direito de propriedade é um elemento muito importante em nossa sociedade, principalmente envolvendo bens imóveis, dada à importância da moradia e da ocupação territorial. Por isso, uma regulação deste instituto é necessária, a fim de evitar a utilização da terra de forma errônea, ou ainda, a não utilização de forma alguma de um local que poderia ser explorado pelo poder público ou por outros mais necessitados.

Tendo isso em vista, alguns requisitos precisam ser cumpridos a fim de que haja a disposição do direito sobre a propriedade, e o mais importante dentre esses é o cumprimento da função social, um princípio orientador de regras e que necessita compreensão para exame da problemática acerca do uso de imóveis.

A função social da propriedade é tema de discussão e análises recorrentes no âmbito jurídico e, com a Constituição Federal de 1988, tornou-se exigência, instrumento de legitimação e de existência do direito de propriedade (Silva, C., 2012, p.3), previsto em seu artigo 170. Cita-se:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I – Soberania Nacional;

II – Propriedade Privada;

III – Função Social da Propriedade;

IV – Livre Concorrência;

V – Defesa do Consumidor;

VI – Defesa do Meio Ambiente;

VII – Redução das desigualdades Regionais e Sociais; VIII – Busca do Pleno Emprego;

IX – Tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no país” (grifo nosso).

Contudo, mesmo sendo expressamente citado no âmbito constitucional, a própria legislação não definiu o que seria de fato o princípio da função social da propriedade. Por conta disso, coube aos doutrinadores tal tarefa.

A doutrina majoritária caracteriza tal princípio como sendo a responsabilidade do proprietário em gozar do direito de propriedade, fazendo bom uso dessa e respeitando o direito de terceiros pertencentes a mesma sociedade. Ou seja, é um direito-dever que limita o uso da propriedade a fim de não prejudicar o Estado ou seus semelhantes, e com o objetivo de fazer com que o bem seja utilizado de maneira proveitosa e útil, visando não só a vontade do titular, mas também o bem comum. Cita-se o professor Augusto Geraldo Teizen Júnior (2004):

É um poder de agir sobre a esfera jurídica alheia, no interesse de outrem, jamais em proveito do próprio titular. A consideração dos objetivos legais é, portanto, decisiva nessa matéria, como legitimação do poder. A ilicitude, aí, não advém apenas das irregularidades formais, mas, também, do desvio de finalidade, caracterizando autêntica disfunção.” (Teizen Júnior, 2004, p.145-146).

A função social da propriedade é um princípio e, mais que isso, um dever inerente a propriedade em si. Muitos doutrinadores defendem que este instrumento deveria estar ligado diretamente aos direitos do proprietário, afinal, o que lhe torna este papel não são somente as vantagens, mas também as suas obrigações, como qualquer outra relação jurídica equilibrada. Nas palavras do escritor José Afonso da Silva (1999, p.275): “a função social se manifesta na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se concretamente como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens.”

Essa predisposição não é recente e teve suas bases introduzidas em Constituições muito anteriores, como na Constituição do México de 1917⁵ e na Constituição de Weimar em 1919⁶. No Brasil, para alcançar a conotação atual, foram necessárias a promulgação de quatro constituições brasileiras. A primeira, a Constituição Brasileira de 1946, não mencionava o termo “função social”, no entanto utilizou sua concepção como base para justificar a desapropriação por interesse social indicada no texto legal. Já na apresentação da segunda Constituição Federal, que entrou em vigor em 1967, foi pioneira em caracterizar a função social da propriedade como princípio de seguimento econômico e social, fato este que ocasionou na ruptura com a ideia de que o direito de propriedade é absoluto e irrefutável. Cita-se o artigo 157 desta:

Art. 157. A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:
(...)
III - **função social da propriedade.** (grifo nosso)

A Constituição Brasileira de 1969, e terceira nesta cronologia, em seu artigo 160 trazia a mesma ideia:

Art. 160. A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social, com base nos seguintes princípios:
(...)
III - **função social da propriedade.** (grifo nosso)

⁵ Ainda em vigor, a Constituição Mexicana de 1917 foi promulgada em 5 de fevereiro pela Assembleia Constituinte convocada por Venustiano Carranza, Primeiro-Chefe do Exército Constitucionalista, encarregado do poder executivo na época. Ela substituiu a Constituição do México de 1857 e sofreu diversas alterações ao longo do tempo. Em seu teor, mais especificamente no artigo 27, determinava que "A Nação terá, a todo tempo, o direito de impor à propriedade privada as determinações ditadas pelo interesse público [...]".

⁶ A Constituição de Weimar decretou o fim da concepção do Império Alemão anterior e instituiu a Alemanha como uma república democrática parlamentar. Ela vigorou até 1933, com o início do Terceiro Reich. Em seu artigo 153 declarava que “A propriedade obriga e seu uso e exercício devem ao mesmo tempo representar uma função no interesse social”

Apesar das menções nas constituições referidas acima, a função social da propriedade esteve relacionada quase exclusivamente à desapropriação visando à reforma agrária na época, e esta ideia estava propagada mundo a fora. León Duguit (1859-1928), considerado o pioneiro a discutir a ideia de função social da propriedade, em seu livro "*Las Transformaciones generales del Derecho Privado desde el Condigo de Napoleón*", mostra a origem desse princípio como embasamento para essa desapropriação, e fica claro que qualquer outra conotação desse instituto era automaticamente associada à ideologia comunista. Paulo Torminn Borges (1992) resume essa teoria:

(...) a função social da terra comporta duas concepções opostas sob a invocação do mesmo objetivo: a concepção democrática que defende a reforma agrária pelos meios pacíficos; e a concepção marxista ou marxista-leninista que, em nome do mesmo princípio, propugna pela expropriação pura e simples. Sob tal ponto de vista, vale registrar que as diversas concepções ditam igual número de soluções para a posse da terra: a solução democrática, ou a mais acolhida para os países ocidentais, que considera a função social da propriedade privada, conquanto sujeita à limitações que estabelece com o objetivo de preservar o direito de propriedade, em oposição às concepções socialistas; a solução marxista que considera a terra propriedade do Estado, e que inspirou a reforma russa e a do Código Agrário da China, em 1950, chamada marxista-liberal, porque assegura a propriedade da terra pelos camponeses. Parece ser esta também a solução adotada pela Iugoslávia. A reforma egípcia é um meio termo entre as duas concepções, predominando nesta, certas concessões ao direito individual (Borges, 1992, p. 280).

Foi apenas na Constituição da República de 1988 que a função social se tornou premissa do direito de propriedade em geral e base da ordem econômica nacional:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

(...)

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...)

II - Propriedade privada;” (grifo nosso)

Como cita a professora Cristiane Afonso Soares Silva (2012, p.3), “(...) com a entrada em vigor da Constituição Federal de 1988 o cumprimento da função social da propriedade se tornou uma exigência, um instrumento de legitimação e de existência do direito de

propriedade.” Ou seja, tendo em vista esse cenário de superpopulação junto com a escassez de terra, fica clara a preocupação do legislador em sobrepor o direito individual do proprietário de usar a propriedade considerando apenas seus interesses próprios, ao bem comum e os impactos socioeconômicos que este instituto tem sobre a comunidade em um todo.

Por conta disso, fica claro que a importância da função social não cessa em pressupor a existência do direito de propriedade, mas também o limita, uma vez que é um princípio pelo qual todo e qualquer ato relativo ao usufruto da propriedade deverá ser norteado pelo proveito da sociedade em geral. Isso significa que direito de propriedade não tem caráter absoluto e superior ao direito coletivo e que o proprietário não pode usar, gozar e dispor da coisa da forma que melhor lhe beneficia. E para que isso aconteça, também é dever a contribuição do Estado para estabelecer ferramentas legais justas e eficazes a fim de transformar todo e qualquer bem em proveitoso. Tal predisposição fica evidente ao ler parágrafos do artigo 1.228:

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.” (grifo nosso)

Explicando de maneira didática, o direito de propriedade deverá obrigatoriamente ser exercido de acordo com as suas finalidades econômicas e sociais, caso contrário, o proprietário poderá perder a coisa. Notória, portanto, a importância da chamada “função social” da propriedade, vez que restringe o uso desta última por seu titular, rompendo com o caráter absoluto do direito de propriedade.

2. Locação por temporada

Como previamente visto sobre os poderes do proprietário, um deles é a faculdade do titular da coisa dispor dessa, explorando sua finalidade econômica conforme sua vontade, e respeitando o princípio da função social. Tendo em vista o foco em bens imóveis para viés deste trabalho, uma dessas possibilidades de disposição é a locação.

Orientado pela Lei nº 8.245 de 1991 (a Lei do Inquilinato), a locação de bem imóvel poderá ser feita por diversas modalidades: (i) a residencial, que dura mais de 90 (noventa dias) e com recorrência mensal, objetivo de moradia prolongada do inquilino; (ii) a locação empresarial, que busca a estipulação de um estabelecimento comercial de pessoa jurídica no local; e, por fim, (iii) a locação por temporada, a qual será explorada neste trabalho de pesquisa.

Por locação por temporada, entende-se a capacidade do proprietário de alugar seu imóvel a terceiros por um curto período. Não é de hoje que existe esse tipo de locação, além de que essa tem sido comumente realizada ao longo dos anos, tanto de maneira informal, mediante anúncios em jornais e classificados, quanto de maneira formal, por intermédio de corretoras de imóveis. Por este motivo, e sendo o direito normativo um reflexo da sociedade, calhou necessária a regulamentação deste tipo de locação. Nas palavras do professor Adriano Ferriani (2012):

Essencialmente, o que caracteriza a locação para temporada, distinguindo-a das demais espécies de locação, é o prazo de sua duração. Esse tipo de contrato não pode conter cláusula de vigência superior a 90 (noventa) dias. Se contiver ajuste temporal superior a esse, não será o contrato regido pelas regras atinentes à locação para temporada, ainda que seja nominado como tal. (Ferriani, 2012, *online*)

Sendo um ponto clássico na legislação, estipulado desde 1991 por lei especial, esse foi deixado de lado com o passar dos anos pelo punho legislativo, tornando-se apenas uma prática comum do cotidiano. Com o decorrer do tempo, passou a ser enfoque após a sua utilização por meios diversos do usual, abrangendo a tecnologia e o direito em um só mundo; e por se tratar de um dos pontos cruciais para compreensão da problemática aqui objetivada, necessário aprofundar-se em sua regulamentação legislativa, a qual será apresentada a seguir.

2.1. Locação por temporada na legislação brasileira

A locação por temporada está enquadrada na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 1991), dos artigos 48 ao 50, e esta é muito sucinta quanto a sua classificação:

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Desta forma, compreende-se que a locação por temporada é aquela praticada por pessoa física ou jurídica patrimonial (por exemplo, as sociedades familiares constituídas com o intuito de administrar os seus bens), a qual transmite a posse do seu imóvel a outra pessoa de forma onerosa, por um período não superior a 90 (noventa) dias. Ou seja, a lei apenas se preocupou em delimitar o tempo o qual a locação por temporada não exceder, tendo em vista que, após o período estipulado em lei, a locação deixa de ser por temporada e passa a ser com o intuito residencial, sendo necessários outros pré-requisitos para a sua constituição.

Devido a essa exigência de prazo, os juristas entendem que esta forma de locação exige um contrato por escrito, que poderá ser realizado de forma direta entre proprietário, ou o administrador da propriedade (locador), e inquilino (locatário), ou por intermédio de uma prestadora de serviços devidamente regulamentada, como uma corretora de imóveis. Na visão deles, o contrato deverá conter – além do tempo de estadia do imóvel - identificação das partes; descrição da residência, com informações como endereço; forma e condições de pagamento do aluguel; valor da locação; descrição das multas em caso de descumprimento do contrato ou depredação da moradia; inventário com a relação dos utensílios presentes na residência; e o número de pessoas que podem ocupar o imóvel durante a locação. O locador também poderá estabelecer regras para o uso da propriedade ao locatário, como a utilização de certas áreas, se há ou não permissão de animais, restrição de volume de sons, dentre outras.

Esta modulação de aluguel, apesar das exigências, é mais simples, comparando com a de intuito residencial de longos períodos. Por exemplo, findo o prazo estipulado de locação entre as partes, o proprietário poderá se valer de seu direito de retomar o imóvel o qual foi obstruído ilegalmente, cabendo ação de despejo por denúncia vazia, o que não caberia antes do término do contrato em uma locação residencial, facilitando muito a defesa dos direitos de propriedade sobre aquele bem que está sendo disposto. Além disso, poderá também solicitar uma liminar para que nos 15 (quinze) dias seguintes do exauro de usufruto do bem, o juiz determine sua imediata expulsão (artigo 59 e parágrafos da Lei nº 8.245 de 1991). Ou seja, a proteção deste instituto é mais simplificada, assim como a sua própria descrição.

A facilidade e a legislação mais aberta sobre a locação por temporada é o argumento que faz com que muitas pessoas prefiram este tipo de locação para os seus negócios, e o que torna a locação residencial cada vez menos utilizada como forma do proprietário em dispor de seu bem, afinal, os lucros e possibilidades podem ser maiores a depender da situação.

3. Plataformas digitais e aplicativos de aluguel por temporada: aspectos econômicos e impactos sociais

O advento de novas tecnologias e a consequente modernização das atividades corriqueiras culminou no desenvolvimento de plataformas e aplicativos que têm como objetivo facilitar e/ou automatizar praticamente tudo o que fazemos, compramos e consumimos. Com o aluguel de imóveis por temporada não poderia ser diferente, desta forma, criaram-se plataformas como Booking.com, Airbnb e VRBO.

Estas plataformas têm como finalidade aproximar as duas partes do negócio, quais sejam o proprietário, ou administrador do imóvel, e o interessado em usufruir, por um curto período, tal propriedade. Elas fornecem um espaço *online* em que permitem os usuários-proprietários anunciarem seus imóveis, os quais podem ser desde uma casa inteira, um quarto ou um sofá, como é o caso do Airbnb, até quartos de hotéis e pousadas, como no Booking.com, e também chácaras e espaços para eventos, como no VRBO. Os usuários-proprietários então informam o preço das diárias pelo valor que acharem conveniente e as datas disponíveis, o que faz com que a plataforma atue como se fosse um “classificado digital” contendo uma gama enorme de opções para os usuários interessados (usuários-locatários) alugarem temporariamente.

Neste caso, o modelo digital utilizado por essas plataformas digitais, reflete-se no que os especialistas chamam hoje de *peer-to-peer*, ou mais comumente conhecido como P2P. Essa tecnologia caracteriza-se pela existência de dois polos, com iguais capacidades e responsabilidades, que podem ter acesso direto aos recursos um do outro, e que não depende de uma organização central para realizar seus objetivos. Trazendo para o caso em tela, então, temos a plataforma digital possibilitando a conexão de locador e locatário. Essa técnica, juntamente com a prática da ocupação remunerada, tornou o processo muito mais célere, menos burocrático, mais seguro e potencialmente mais barato.

Algumas plataformas oferecem seguro contra danos à propriedade, a possibilidade de parcelamento na própria plataforma digital, comentários verificados de locatários anteriores, políticas de reembolso, verificação de antecedentes, prevenção contra fraudes, dentre outros mecanismos que garantem a segurança de seus usuários. Além disso, esses mediadores fornecem aos seus internautas um espaço para troca de mensagens, facilitando a negociação e

o câmbio de informações⁷. Elas também são muito simples de utilizar e possuem aplicativos para celular, o que as torna bastante acessíveis.

Por esses e outros motivos que, o que antes era apenas uma prática destinada a poucas pessoas e a prestadores de serviço de hospedagem, tornou-se uma possibilidade de negócio para uma quantidade enorme de pessoas. Do ponto de vista econômico e mercantil, essas plataformas e aplicativos representam a figura do mediador de uma prática comum do chamado mercado de dois lados, intitulada “economia de compartilhamento” ou “*sharing economy*” (Baye, 2017). De forma resumida, essa categoria comercial baseia-se na ideia de consumo colaborativo, em que o uso ou a compra de produtos ou serviços são divididos com outras pessoas (Sung, Kim, Lee, 2018), ou seja, não se trata da aquisição de bens ou serviços, mas sim na partilha desses. Essa prática econômica ganhou popularidade e hoje é muito fácil encontrar tecnologias mediadoras que possuem a função de concretizar esse compartilhamento, como por exemplo a Uber, na partilha de automóveis, a Netflix, no consumo colaborativo de conteúdo cinematográfico, e o Waze, que utiliza de informações fornecidas por seus usuários para atualizar as rotas em tempo real. Há também plataformas de compartilhamento de imóveis (*home-sharing*), objeto deste trabalho, como Airbnb e VRBO. Um relatório emitido em 2018 pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC) afirmou que 20% da população brasileira conhecem economia colaborativa; 36% a praticaram nos últimos 12 meses; 73% a usaram para troca ou venda e 27% para aluguel ou empréstimo.

Entre as particularidades da economia colaborativa, está o fato de que ela:

(...) permite o consumo consciente e aumenta a eficiência do uso do bem, pois ao invés de comprá-lo, optamos pelo compartilhamento: paga-se pela locomoção, em vez da aquisição de um veículo que pode, no final das contas, ser subutilizado – e, em contrapartida, aquele que é proprietário do automóvel tem a possibilidade de auferir renda daquele que necessita do transporte eventual.” (Salman, Fujita, 2018, p.93)

A plataforma de aluguel por temporada, então, exerce um papel de “classificado *online*”, a fim de que seus usuários possam compartilhar seus imóveis. Dessa forma, entende-se que na relação comercial a plataforma não possui papel de fornecedor, tampouco de consumidor, mas sim de terceiro mediador, que não faz parte em si da relação, apenas facilita

⁷ Como é possível verificar em: [Viaje com segurança](#). VRBO, 2020, [Confiança e segurança](#). Airbnb, 2020 e [Central de recursos - confiança e segurança](#). Booking.com, 2020.

os meios, cabendo a função de prestador de serviço digital. Já em relação a empresa gerenciadora da plataforma, o autor Jorge Cesar Ferreira da Silva (2019) explica:

A empresa que gerencia a plataforma online não participa nos negócios concluídos entre os usuários. Sua função precípua encontra-se no fornecimento de infraestrutura, de um ambiente que permite que as partes interessadas em negócios particulares consigam celebrá-los por si mesmas. As plataformas não negociam, não determinam preços, não regem os contratos, mas limitam-se a dar as bases para que os negócios se realizem de um modo minimamente confiável, estabelecendo inclusive, para tanto certas garantias às partes.

Em relação aos benefícios do *home-sharing* e das plataformas *online* na economia brasileira, o impacto econômico direto gerado por essa prática é enorme.

Em 2017, a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) divulgou os resultados de uma pesquisa sobre aluguel por temporada, o qual concluiu que as locações geradas através da plataforma Airbnb adicionaram R\$2,5 bilhões ao Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro e resultaram em 70 (setenta) mil novos empregos diretos. Estima-se ainda que, em 2018, apenas o Airbnb e seus usuários movimentaram mais de R\$ 7,7 bilhões. Este número foi calculado a partir da soma da renda total recebida pelos “anfitriões” (como são denominados os usuários que anunciam imóveis e/ou oferecem experiências na plataforma) com o gasto total dos locatários no país. Essas informações também fazem parte de um estudo realizado pela empresa em janeiro de 2019 em mais de trinta países, o qual incluiu a análises de dados da companhia sobre a renda dos anfitriões e respostas de entrevistas realizadas com esses e usuários-locatários. Juntos, eles foram responsáveis pela movimentação de mais de US\$ 100 bilhões em 2018 (InvestSP, 2019, *online*).

Outra plataforma que vale destacar é a VRBO (integrante do grupo Expedia), que em 2018 gerou cerca de US\$ 300 milhões em receita por trimestre e estava avaliada em um pouco mais de US\$ 3 bilhões (Valor, 2018, *online*).

Em 2018, estima-se que o mercado de aluguel por temporada movimentou cerca de US\$ 1,2 bilhão apenas no Brasil. Proprietários dos imóveis mais procurados nestas plataformas chegam a obter uma renda extra de R\$ 100 mil ou mais, podendo faturar até R\$ 12 mil por mês, fatos estes que tornaram essa prática uma atrativa oportunidade de negócio para os brasileiros (Valor, 2018, *online*).

Assim, modelos de negócio relativamente simples, hoje impactam profundamente na economia do Brasil e do mundo todo.

Outrossim, esse modelo econômico apenas funciona porque múltiplos e distintos contratos são celebrados. Neste sentido, cabe explicar os vínculos contratuais que são formados nesta cadeia. Vale antecipar que, apesar da contemporaneidade da prática de aluguel por temporada através de plataformas *online*, não há nada de novo em relação aos contratos dela decorrentes e, como será apresentado a seguir, são relações completamente típicas envolvendo os usuários e a empresa gerenciadora.

Como podemos observar, existem três partes nesta relação comercial: (i) o usuário que anuncia o imóvel; (ii) o usuário que aluga o imóvel; e (iii) a empresa que gerencia a plataforma. A empresa, conforme elucidado, possui a função de fornecedora de infraestrutura capaz de aproximar as outras duas partes – a plataforma digital; desta forma, ela tem o compromisso de fornecer essa estrutura aos usuários que a utilizam. Aqui encontramos a primeira relação contratual, a qual resulta em dois contratos de mesma natureza, porém distintos e independentes: a) entre usuário-anunciante e empresa; e b) entre usuário-adquirente e empresa. Apesar de serem dois contratos de mesma natureza, qual seja de prestação de serviços digitais, são distintos por possuírem partes e objetos diferentes – os recursos e serviços disponibilizados ao usuário que anuncia é diferente dos disponibilizados ao usuário que aluga – e independentes, pois não dependem da existência um do outro para serem válidos e eficazes.

Por fim, há um terceiro contrato entre o usuário-anunciante e o usuário-adquirente, qual seja o contrato de locação efetivamente. Nesta relação, e como visto anteriormente, a empresa gerenciadora da plataforma digital não faz parte, contudo, ela encarrega-se de disponibilizar informações necessárias à pactuação do contrato, por exemplo, o prazo de locação desejado, os valores das diárias, as comodidades disponíveis no imóvel, se há permissão de animais ou não, se o aluguel caberá ao imóvel inteiro ou apenas a um quarto, dentre outras, as quais observamos serem imprescindíveis à locação por temporada, de acordo com os doutrinadores brasileiros.

Assim explica-se também o fato de esta prática ser mais barata e acessível aos consumidores/usuários de forma geral (Salman, Fujita, 2018, p.93), uma vez que, por ser compartilhada, ela é excessivamente menos burocrática em comparação às mais tradicionais, e

retira as corporações do centro. Surge então uma nova maneira de fomentação econômica mundial.

Por esses e outros motivos que, o que antes era apenas uma prática destinada a poucas pessoas e a prestadores de serviço de hospedagem, tornou-se uma possibilidade de negócio para uma quantidade enorme de pessoas, inclusive proprietários de unidades de condomínios residenciais.

Acontece que, essa nova forma de locação tem enfrentado alguma resistência de alguns destes condomínios, de tal sorte, que não são raras as investidas por parte de algumas administradoras condominiais e/ou síndicos, representando a maioria dos condôminos, a fim de restringir, ou até mesmo proibir o aluguel por temporada por meio de plataformas online.

4. Dos condomínios

Para apresentação e discussão da problemática deste trabalho de pesquisa, é necessário também compreender o conceito de condomínio e sua regulamentação no ordenamento jurídico pátrio, em particular os artigos que dispõem sobre o tema aqui abordado.

Em primeiro lugar, vale destacar que há uma discussão em relação à natureza do condomínio, a qual uma corrente doutrinária, mais recente, leciona tratar-se de pessoa jurídica, e outra ministra tratar-se de um “ente jurídico”, ou “persona ficta” - nomeação essa que, nas palavras do desembargador Marcelo Rodrigues (2010) e na visão do jusnaturalismo,

(...) conceitua comunidades ou corporações, ou ‘comunidade de interesses ativos e passivos’, que não obstante se distingue perfeitamente dos titulares de cada uma das unidades autônomas, não é enquadrado como uma pessoa jurídica em sentido estrito, de igual forma como se dá com outros entes formais tais como o espólio da herança jacente ou vacante, a massa falida, a sociedade irregular, etc. (Marcelo Rodrigues, 2010, *online*)

No entanto, o Enunciado nº 90 do Conselho da Justiça Federal (CFJ/STJ) da I Jornada de Direito Civil (2002) afirma que “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Este sentido foi ampliado pelo Enunciado nº 246 da III Jornada (2004), o qual declara que “fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’. Prevalece, portanto, o texto: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício” (Tartuce, 2020, p. 399). Por conta disso, e para facilitar a compreensão deste trabalho de pesquisa, o condomínio será considerado ente dotado de personalidade jurídica, representando o interesse da maioria dos condôminos.

O conceito de condomínio, por sua vez, é dado pela doutrina. Nas palavras de Tartuce (2020):

Verifica-se a existência do condomínio quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre determinado bem, seja ele móvel ou imóvel. De acordo com as lições de Rubens Limongi França, o condomínio “é a espécie de propriedade em que dois ou mais sujeitos são titulares, em comum, de uma coisa indivisa (pro indiviso), atribuindo-se a cada condômino uma parte ou fração ideal da mesma coisa” (LIMONGI FRANÇA, Rubens. *Instituições...*, 1996, p. 497). Ou ainda, conforme Caio Mário da Silva Pereira, “dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre todo e cada uma de suas partes” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...*, 2012, v. IV, p. 151). (Tartuce, 2020, p. 366)

Assim, conclui-se que há condomínio quando há uma multipropriedade sobre um determinado bem, considerando para esta pesquisa bem imóvel, e cada indivíduo é titular de uma parcela - uma unidade - do todo e será considerado pessoa jurídica representando a maioria dos condôminos.

4.1. Condomínios no sistema normativo brasileiro

No Código Civil, o condomínio está regrado em três capítulos (Capítulo VI – Do Condomínio Geral, Capítulo VII - Do Condomínio Edilício e Capítulo VII-A - Do Condomínio Em Multipropriedade). Para esta discussão, interessam apenas os Capítulos VI e VII e nesses encontramos as disposições acerca dos direitos e deveres dos condôminos, imprescindíveis para a proposição deste capítulo. Permite-se então destacar os artigos 1.314, (Capítulo VI – Do Condomínio Geral), 1.331, § 1º; 1.335 e 1.336 (Capítulo VII - Do Condomínio Edilício).

Inicialmente, o artigo 1.314 diz o seguinte:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.
Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Neste sentido, leciona Guimarães e Mezzalira (2015?, *In: DireitoComPontoCom*) que “Cada condômino utiliza o bem comum sem excluir o direito dos demais, formando-se uma pluralidade de sujeitos”, e esta “(...) faz gerar a indivisibilidade do bem, exercendo cada condômino poder sobre a integralidade e não sobre parte determinada daquele.”

Divide-se o condomínio em geral e edilício, sendo “geral (ordinário, pela vontade das partes, por lei, pelo casamento ou pela sucessão causa mortis) e edilício (forma especial de propriedade imóvel, mesclando a propriedade condominial indivisa com a propriedade individual do titular sobre sua unidade autônoma).” (Guimarães, Mezzalira, 2015?, *In: DireitoComPontoCom*). Significa, portanto, que o condômino tem a faculdade de usar da unidade condominial, em conformidade com a sua destinação e exercer sobre ela todos os direitos compatíveis com a indivisão.

O artigo 1.331, por sua vez, dispõe sobre a possibilidade de o condômino alienar ou onerar seu imóvel, a qual poderá ser de forma livre. Vale ressaltar que a lei apenas veda a

locação e alienação a terceiros estranhos no caso de vagas de garagens, e nada dispõe sobre a vedação à locação das unidades condominiais, seja por temporada ou não.

4.2. Direitos e deveres dos condôminos

Primeiramente, cumpre salientar que o § 2º do artigo 1.334 esclarece o conceito de condômino, sendo este equivalente ao proprietário (Desimone, 2010, In: *Sindiconet*). Em acréscimo, também são equivalentes aos condôminos os “promitentes compradores e os cessionários de direitos” das unidades condominiais, para fins disposto na lei, quais sejam:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - **as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;**

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º **São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.** (grifo nosso)

Sobre os direitos dos condôminos, o artigo 1.335 do Código Civil reforça o artigo 1.331 ao dispor sobre a possibilidade de o proprietário usar e fruir, de forma livre, de suas unidades. Sobre as áreas comuns, apresenta que o morador poderá usá-las de acordo com a sua destinação, desde que não impossibilite a utilização destas por outros moradores:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia [*sic*] e delas participar, estando quite.

Já sobre os deveres dos condôminos, explicita o artigo 1.336:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Para análise da problemática deste trabalho, destaca-se o inciso IV, o qual veda a utilização das unidades de forma prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos outros moradores, ou os bons costumes. Assim, observa-se uma limitação ao livre uso dos imóveis pelos proprietários diante do convívio com os outros moradores.

4.3. Lei do Condomínio

O condomínio também é regulamentado pela Lei nº 4.591 de 1964 (Lei do Condomínio), na qual podemos encontrar com maior abrangência todas as diretrizes de sua função, suas obrigações, as disposições sobre seus regulamentos, Convenções e Assembleias, além dos direitos e deveres dos condôminos.

De maneira geral, os mesmos dispositivos importantes para este trabalho de pesquisa salientados nos tópicos anteriores podem ser encontrados na Lei do Condomínio. Para melhor compreensão da presente pesquisa, interessa frisar o artigo 19:

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses [*sic*], condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Em resumo, o dispositivo compila os artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil, ao permitir o usufruto das unidades autônomas conforme a vontade do proprietário, desde que respeitadas às regras do condomínio e não haja perturbação na boa convivência entre moradores.

Além disso, importante aclarar a respeito das Convenções e Assembleias de Condomínio.

A Convenção condominial é o documento que constitui o condomínio e onde encontram-se todos os regulamentos internos, e apenas são válidas as regras que nela constam. Ela dispõe sobre a individualização e discriminação das unidades, além das áreas comuns; a fração ideal imputada a cada unidade; o fim destinado ao condomínio e suas unidades; a sua administração; a atribuição das assembleias, o seu modo de convocação e o quórum necessário para as deliberações; as sanções as quais os condôminos ou moradores estão sujeitos, dentre outros (Desimone, 2011, *In*: Sindiconet).

A Assembleia, por seu turno, de maneira didática, são os encontros realizados entre os condôminos, juntamente com o síndico, para tomada deliberações e de decisões sobre matérias que estão relacionadas à administração do condomínio e que afetam a rotina dos moradores. Nas palavras de Venosa (2019):

A assembleia dos condôminos representa o poder legislativo do instituto condominial. É órgão deliberativo do condomínio para o qual devem ser convocados todos os condôminos. A falta de convocação geral idônea sujeita a assembleia à nulidade: “*A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião*” (art. 1.354 do atual Código Civil). (Venosa, 2019, p. 434)

O artigo 24 da Lei do Condomínio e o artigo 1.350 do Código Civil, por fim, determinam que deverá ocorrer uma Assembleia Geral Ordinária pelo menos uma vez ao ano, onde serão aprovadas as verbas destinadas às despesas do condomínio, dentre outros assuntos. Exceto a delegação de funções administrativas a terceiros pelo síndico, poderão ser invocadas Assembleias Gerais Extraordinárias para decidir sobre assuntos de interesse geral, conforme previsto no artigo 25 da Lei nº 4.591 de 1964.

5. Conflitos condominiais

Uma das maiores problemáticas que o aluguel por temporada via plataformas digitais enfrenta atualmente advém de conflitos protagonizados por condomínios, principalmente os edifícios. Diversas ofensivas realizadas por administradoras condominiais e síndicos vêm acontecendo com certa frequência, tanto no âmbito administrativo, por meio de regulamentos e mudanças nas convenções condominiais, como judiciário. O objetivo dessas é tentar restringir ou até proibir essa prática com os argumentos de que podem haver depredação das áreas comuns do condomínio, risco à segurança dos outros moradores, alteração do uso das unidades com fins residenciais para fins comerciais, conseqüente perturbação do sossego do condomínio, entre outros.

Os condomínios vêm impondo essas restrições de diversas formas, dentre elas proibindo por completo qualquer forma de aluguel por temporada, seja em particular ou via aplicativos, impondo períodos limites de permanência, limitando o número de pessoas por habitação no momento da estadia, cobrando taxas condominiais extras para os proprietários que usam suas unidades para aluguel temporário em geral, elaborando exigências demasiadamente burocráticas buscando dificultar ou inviabilizar tal locação, ou limitando o acesso desses locatários às áreas comuns do condomínio.

Neste cenário, a maior dificuldade dá-se em virtude de que existe uma lacuna jurídica enorme concernente a essa relação entre locação por temporada e aplicativos. Como visto, a legislação pouco fala sobre essa forma de locação e, definitivamente, não leva em consideração o uso da tecnologia, devido ao ano de promulgação da Lei do Inquilinato, qual seja 1991. Por conta disso, e levando em consideração os litígios no âmbito judiciário, encontramos decisões bastante variadas, argumentando principalmente que (i) a prática de aluguel por temporada via plataformas digitais implica em hospedagem e deverá ser regulada pela Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771 de 2008); (ii) sendo hospedagem, ou simplesmente a exploração econômica do imóvel pelo proprietário, caracteriza um adulteração no propósito residencial do condomínio, o que é proibido⁸; e (iii) a criação de regulamentações para limitar ou proibir tal prática são

⁸ Conforme o artigo 10, inciso III, da Lei nº 4.591 de 1964: “É defeso a qualquer condômino: (...) destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego [*sic*], à salubridade e à segurança dos demais condôminos;”

válidas, tendo em vista que as Convenções e Assembleias Condominiais são predominantes no momento de decidir sobre o uso das unidades.

Os proprietários e usuários-anunciante, juntamente com as empresas gerenciadoras da plataforma, por sua vez, se posicionam de forma contrária, alegando que (i) o aluguel por temporada por meio de plataformas digitais ou aplicativos implica em locação por temporada, visto que não são ofertados serviços de hospedagem de forma obrigatória; (ii) por ser locação por temporada, não infringe o Regimento Interno do condomínio de caráter residencial; e (iii) a proibição dessa prática contraria o direito de propriedade, visto que censura a garantia do proprietário de usar, gozar e dispor de seu bem.

Pelo cenário exposto, a presente pesquisa, nos próximos tópicos, ocupar-se-á em apresentar as disposições sobre os condomínios no ordenamento jurídico pátrio e expor os argumentos apresentados, bem como expor uma análise sobre os argumentos expostos pelos condomínios na tomada de suas ações, na visão dos magistrados e doutrinadores brasileiros.

5.1. Hospedagem ou locação por temporada?

O primeiro embate a ser analisado é a classificação do aluguel por temporada no ordenamento jurídico pátrio. O argumento utilizado pelos condomínios é que o aluguel de imóveis por meio de aplicativos digitais trata-se de hospedagem, e essa, por sua vez, caracteriza uma prestação de serviços regulamentada pela Lei Geral do Turismo (Lei nº 11.771 de 2008) e, portanto, os proprietários estão obrigados a se cadastrarem no Ministério do Turismo, na forma e nas condições fixadas na Lei e na sua regulamentação⁹. Tal alegação tem como base principalmente os artigos 21 e 23 da Lei.

O artigo 21 diz que são prestadores de serviços turísticos toda empresa ou serviço social autônomo que ofereçam serviços turísticos remunerados e exerçam meios de hospedagem. Por meios de hospedagem, considera o artigo 23:

(...) 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

⁹ Art. 22. Os prestadores de serviços turísticos estão obrigados ao cadastro no Ministério do Turismo, na forma e nas condições fixadas nesta Lei e na sua regulamentação.

serviços necessários aos usuários, denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.

Em suma, e na visão dos condomínios, o proprietário que oferece alojamento temporário em unidade condominial - de frequência individual e de uso exclusivo - bem como outros serviços necessários, por meio de instrumento contratual, tácito ou expresso, utilizando-se de cobrança de diária, está prestando serviços de hospedagem.

Neste sentido, Venosa (2020) alega que tal prática não pode ser considerada locação por temporada, tendo em vista que a Lei de Inquilinato

(...) prevê a locação por temporada por até noventa dias, mas dirige-se a outra classe de inquilinos, e não a hóspedes. A locação por temporada destina-se a lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário e situações similares, como dispõe o art. 48. Entretanto, há que ressaltar que, na locação por temporada, há locatários, e não hóspedes. Essa compreensão é fundamental. A locação por temporada somente se perfaz com contrato escrito, pois exige o prazo determinado, sendo incompatível o contrato verbal. (Venosa, 2020, p.17)

Cristalina, portanto, a exigência legislativa da “oferta de serviços necessários ao usuário”, os chamados “serviços de hospedagem”, a fim de qualificar precisamente essa prática como hospedagem. De acordo com Decreto nº 7.381 de 2010, que regula a Lei Geral do Turismo, os possíveis meios de hospedagem pressupõem a prestação de algum serviço como recepção, recreação e café da manhã. Essa mesma conclusão é extraída do art. 21 da já mencionada Lei nº 11.771 de 2008. Para Jorge Silva (2019, p.42), “esses serviços correspondem à alimentação, lavanderia, limpeza (abrangendo a da unidade propriamente dita, bem como a troca de utensílios de toalete, toalhas e roupa de cama), portaria, carregamento de bagagens, central de recados, *concierge* etc.”

Tendo isso em vista, e como narrativa contrária, as plataformas digitais e os usuários-anunciantes alegam que o contrato firmado entre o usuários, via plataforma, qualifica-se como locação por temporada, caracterizada pelo uso e gozo do bem imóvel pelo usuário-adquirente (locatário), sendo facultado ao usuário-anunciante (locador) (Silva, Jorge, 2019, p.1) oferecer serviços adicionais, como lavanderia e café-da-manhã, que não constituem a obrigação principal do contrato (a qual continua sendo a cessão da unidade). O contrato de hospedagem, por sua vez, contempla a cessão do uso do imóvel conjuntamente com os serviços de forma indissociável, não havendo uma alternância entre a locação e a fruição dos serviços. A Lei Geral do Turismo não inclui as pessoas naturais não-empresárias que se cadastram como usuário-anunciante nas plataformas digitais. Essas, por seu turno, não prometem tais serviços

aos seus usuários, tampouco exigem de seus usuários-anunciantes o fornecimento desses serviços de hospedagem.

Para melhor entendimento, e nas palavras de Jorge Silva (2019, p.42), “no contrato de hospedagem, a prestação de serviços constitui uma das obrigações principais, ao lado da disponibilização do imóvel para uso temporário. Nesse sentido, há locação sem serviços, mas não há contrato de hospedagem sem eles”. No mesmo sentido, Bruno Miragem (2013, *In: Revista de Direito do Consumidor*, p.67-113) diz que “na locação apenas se transmite posse e com ela o uso da coisa”, enquanto que “na hospedagem são oferecidos serviços”. Portanto, e do ponto de vista divergente dos condomínios neste embate, o aluguel por temporada por meio de plataformas online trata-se de locação por temporada, regida pela Lei do Inquilinato, e não é o caso de hospedagem, orientado pela Lei Geral do Turismo.

De qualquer maneira, fica evidente a dificuldade generalizada em classificar tal prática em qualquer um dos sistemas normativos citados. Isso porque “não existem ainda uma regulamentação legal nem uma proibição expressa na lei” (Venosa, 2020, p.17) e essa atividade comercial é bastante nova, muito mais recente que a Lei do Inquilinato ou a Lei Geral do Turismo¹⁰. Venosa (2020, p.17) acredita que em princípio, esse instituto seria regulado pela Lei nº 11.771 de 2008, mas admite que “essa lei está voltada para estabelecimentos de hotelaria. Não se amolda, em absoluto, para conjuntos residenciais comuns.”

No judiciário, fica ainda mais perceptível essa lacuna jurídica, vez que existem decisões completamente divergentes a respeito do tema.

Em recente decisão de um processo que tramita na 24^a Vara Cível da Comarca da Capital do Rio de Janeiro, por exemplo, a juíza julgou pela procedência da ação em favor do condomínio, determinando que o proprietário de uma cobertura deixasse de alugar seu imóvel para fins comerciais e expôs violação às determinações do Condomínio Edifício Residencial. A sentença indicou que o imóvel é alugado por intermédio de aplicativo, com a seleção da data de entrada e saída, sendo as cobranças feitas por diárias, com desconto para períodos mensais e semanais. O juízo compreendeu que “evidente, portanto, que se trata de meio de hospedagem” averiguando que houve descumprimento à cláusula das diretrizes condomínio, pois o

¹⁰ A plataformas digitais de aluguel por temporada chegaram ao Brasil em meados de 2009.

Condomínio Edifício Residencial tem a finalidade exclusivamente residencial, como visto em segmento da sentença:

Evidente, portanto, que se trata de meio de hospedagem, definido, na forma do art. 23 da Lei nº 11.771/2008, a qual dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, como: "empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência [sic] 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". No mesmo sentido, dispõe o art. 55 do Decreto municipal nº 29.881/2008, que consolidou as Posturas da Cidade do Rio de Janeiro: "São considerados estabelecimentos destinados à prestação de serviços de hospedagem os que ofereçam alojamento temporário para hóspedes, mediante adoção de contrato, tácito ou expresso, pela ocupação de unidade habitacional mobiliada e equipada, de uso exclusivo ou compartilhado, ou de área destinada à armação de barraca ou ao estacionamento de trailer ou motor-home, mediante cobrança de diária". **Houve, assim, violação à cláusula sétima da Convenção do Condomínio, segundo a qual: "Sem prejuízo do disposto na cláusula PRIMEIRA, fica convencionado que o edifício APERANA é destinado exclusivamente, ao uso residencial sendo vedado o uso, a conversão ou adaptação de seus apartamentos para quaisquer outros fins".**

Não bastasse a violação às normas internas do Condomínio, é necessário, para o funcionamento de hospedagem, seja realizado cadastro no Ministério do Turismo (art. 23, §1º, Lei nº 11.771/2008), bem como registro na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR (art. 3º, Decreto 84.910,1980), o que não foi feito.

Outrossim, os Termos de Oitiva de Testemunha de fls. 352/355 demonstram que a prática comercial do réu tem causado insatisfação nos demais condôminos, além de causar prejuízos ao sossego, à salubridade e à segurança dos mesmos, eis que as testemunhas relataram que perceberam "de forma clara uma rotatividade grande de pessoas", "que aconteciam festas com barulho, circulação de pessoas sem respeito às regras do prédio" e "que a locação começou a gerar incômodos pela quantidade de pessoas em curto espaço de tempo, além das festas".

Necessária, portanto, a ponderação do exercício do direito de propriedade com o direito ao sossego e à segurança dos condôminos, devendo prevalecer estes em detrimento daquele, à luz das circunstâncias do caso concreto.

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, extinguindo o Feito com resolução do mérito (...). (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro [TJ-RJ], Processo nº 0127606-47.2016.8.19.0001, Juíza de Direito Eunice Bitencourt Haddad, 24ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, Sentença proferida em 05 de outubro de 2018.)

Em outro caso, desta vez em decisão da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), houve o entendimento de que, ao disponibilizar seu imóvel por meio de plataforma digital, o proprietário compromete-se a conceder ao usuário, por tempo determinado, o uso e gozo de cômodo (um quarto) de seu imóvel de forma onerosa, e, portanto, a natureza jurídica desse negócio assemelha-se mais à locação para temporada, nos termos do artigo 48 da Lei nº 8.245 de 1991, do que à prestação de serviços de hospedagem. Em complemento, afirmou-se que “os contratos de locação podem ser celebrados por qualquer prazo, de acordo com o art. 3º da Lei nº 8.245/1991. Dessa forma, o fato de serem as locações celebradas por curtos lapsos temporais em nada prejudica a natureza do negócio em questão.”

(TJSP, Apelação 0115801-93.2007.8.26.0009, Acórdão 5113914, São Paulo, 33.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eros Piceli, j. 09.05.2011, DJESP 16.05.2011). Por fim, constata-se que o proprietário não presta serviços de hospedagem ao usuário que aluga seu imóvel (requisito indispensável para essa caracterização, conforme art. 23 da lei nº 11.771 de 2008), uma vez que o contrato celebrado via plataforma digital não se ajusta aos termos desse instituto, de acordo com a regra prevista no artigo supracitado. A ementa do julgado foi assim publicada:

MANDADO DE SEGURANÇA. IMÓVEL. LOCAÇÃO. PLATAFORMA DIGITAL. AIRBNB. LOCAÇÃO PARA TEMPORADA. SERVIÇO DE HOSPEDAGEM. SUSPEIÇÃO. ART. 145 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ROL TAXATIVO. 1. Hipótese de mandado de segurança cuja controvérsia refere-se à locação de imóvel via plataforma digital Airbnb. Pretende-se definir se a conduta do proprietário do imóvel é condizente com o negócio jurídico de locação para temporada ou com serviço de hospedagem. 2. A suspeição de parcialidade fica afastada se os fatos narrados não se amoldam a qualquer das hipóteses do art. 145 do Código de Processo Civil. 3. **O contrato celebrado via plataforma digital Airbnb não se ajusta à figura da hospedagem, de acordo com o que dispõe o art. 23 da lei nº 11.771/2008.** 4. **A natureza jurídica dos negócios intermediados por plataforma digital mais aproxima da locação para temporada, nos termos do artigo 48 da Lei nº 8.245/1991.** 5. Apelação conhecida e provida. Sentença reformada. Tribunal de Justiça de São Paulo [TJ-SP], Apelação nº 0115801-93.2007.8.26.0009, Acórdão nº 5113914, São Paulo, 33.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Eros Piceli, Data de Julgamento em 09 de maio de 2011).

A discussão sobre a classificação de locação por temporada ou hospedagem para aluguéis por temporada via plataformas digitais nos leva a outro conflito. No caso de ser considerada hospedagem, outro argumento utilizado pelos condomínios é o fato de que tal prática altera seu caráter residencial.

Como exposto anteriormente, o condomínio é regulamentado pela Lei nº 4.591 de 1964 e nela podemos encontrar todas as diretrizes de sua função, suas obrigações, as disposições sobre seus regulamentos, Convenções e Assembleias, além dos direitos e deveres dos condôminos.

Em seu artigo 10, inciso III, a Lei esboça claramente a vedação ao condômino de “destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego [*sic*], à salubridade e à segurança dos demais condôminos”, ou seja, se o condomínio possui finalidade residencial, o proprietário e/ou morador de determinada unidade integrante não poderá dispô-la para práticas comerciais, como é o caso de usar o imóvel para prestar o serviço de hospedagem.

Se pacificado o entendimento de que o aluguel por temporada por meio de plataformas digitais tem natureza comercial de prestação de serviços de hospedagem, não seria possível, portanto, qualquer condômino disponibilizar e alugar seu imóvel para fins dessa prática em um condomínio residencial.

5.2. Direito de propriedade ou regimento interno do condomínio: qual prevalece?

Além da proibição total e absoluta da prática do aluguel por temporada em sua circunscrição, também há situações nas quais o condomínio decide por ditar as regras de locação de suas unidades, como por exemplo, proibir o acesso dos habitantes temporários às áreas comuns (como piscinas, academias, quadras de esporte, salões de festas, etc.), balizar o limite de pessoas por unidades, dentre outros.

Este cenário nos leva a uma outra discussão em relação a esses conflitos, qual seja a suposta prevalência do regimento interno do condomínio sobre o direito de propriedade dos condôminos e vice-e-versa, e, novamente, há uma latente divergência de interpretações no meio jurídico, principalmente no âmbito judiciário.

Dentre as decisões que já foram tomadas sobre este tema, podemos destacar algumas importantes que demonstram esses entendimentos discrepantes, como a do processo que tramita no Tribunal de Justiça de São Paulo, na qual o Colégio Recursal determinou, em Recurso Inominado interposto pela parte autora, que o direito de propriedade não é absoluto, não devendo se sobrepor à vontade dos demais moradores, e manteve a decisão de primeiro grau que negou procedência ao pedido de anulação de assembleia condominial, a qual proibiu a locação das unidades por curta temporada por meio de plataformas digitais. Ademais, o Colégio Recursal interpretou pela natureza comercial de hospedagem no que tange aos aluguéis por temporada via aplicativos. Cita-se ementa:

RECURSO INOMINADO AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA QUE VEDOU A POSSIBILIDADE DA UNIDADE IMÓVEL SER LOCADA POR CURTA TEMPORADA ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS. SITUAÇÃO QUE SE ASSEMELHA A HOTELARIA E HOSPEDARIA- CARACTERÍSTICA NÃO RESIDENCIAL- CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO QUE PREVEEM A FINALIDADE ESTRITAMENTE RESIDENCIAL IMPOSSIBILIDADE DO TIPO DE LOCAÇÃO PRETENDIDA PELA AUTORA - SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (...) Porém, resta analisar se este tipo de locação, por curta temporada, através de aplicativos, desnatura a natureza estritamente residencial. Entendo que este tipo de locação é eminentemente contrário [*sic*] à locação habitual,

prevista na lei 8245/91. Trata-se de mecanismo que transforma o imóvel em verdadeira hospedagem/hotelaria, com fluxo intenso de pessoas estranhas ao condomínio, com flagrantes prejuízos à segurança. (...) **Fato é que a recorrente, ao locar o imóvel por curto período, sempre a pessoas diferentes, acaba por transformar seu imóvel em verdadeiro objeto de exploração econômica, alterando a destinação específica prevista em convenção e regulamento.** Não se olvida que a proprietária pode locar *[sic]* o bem, para ter fonte variada de renda, mas desde que não desnature a função eminentemente residencial do imóvel. Ao utilizar de plataformas como AIRBNB, o imóvel passa a equivaler a verdadeiro quarto de hotel, apenas sem as comodidades de limpeza, serviços de quarto, etc... O que se tem é uma rotatividade de pessoas incompatível com o fim a que se destina, que traz enormes e inúmeros prejuízos aos demais condomínios, visto riscos à segurança e ao bem-estar *[sic]* do dia a dia do condomínio. O art. 1.336, IV, do Código Civil determina que os condôminos devem dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores. Não há qualquer irregularidade na proibição de uso que somente a recorrente, contra a deliberação da maioria da assembleia deseja impor. **Afinal, mais uma vez com o respeito devido pela posição contrária, o direito de propriedade não é absoluto. Não pode sobrepor-se ao conjunto de pessoas que vivem em comunidade estabelecida em condomínio. A vontade de um proprietário, a requerente, individual e isoladamente, não pode prevalecer sobre todos os demais moradores de edifício estritamente residencial.** (...) Pelo meu voto, pois, NEGO provimento ao recurso para o fim de manter o julgamento de improcedência do pedido deduzido. Ante todo o exposto, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO INTERPOSTO, mantendo integralmente a sentença prolatada. (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo [TJ-SP], Apelação nº 1004455-27.2019.8.26.0001, 3ª Turma Cível do Colégio Recursal - Santana, Rel. Raphael Garcia Pinto, Data de Julgamento em 10 de outubro de 2019).

Neste seguimento, uma ação indenizatória que tramita na 4ª Vara Cível do Foro de Guarujá, também no Estado de São Paulo, teve decisão de primeiro grau favorável ao Condomínio Rossi Reserva Enseada. A ação foi ajuizada por uma condômina, a qual requereu a nulidade de medidas administrativas que obrigavam os habitantes temporários de seu imóvel, anunciado em uma plataforma digital, utilizarem pulseiras coloridas de identificação, bem como, os proibiam de utilizar as áreas comuns do prédio em que o imóvel estava localizado. O juiz entendeu que “A assembleia de condôminos é órgão soberano” e considerou legítima as providências tomadas pelo condomínio. Além disso, reputou a atividade da autora como atividade lucrativa, a qual contraria a finalidade residencial das unidades do réu e acrescentou que toda e qualquer deliberação que objetiva fazer cumprir tal finalidade, não a contraria. Assim, julgou como não abusiva a restrição à utilização das áreas de lazer do condomínio, como observado em trecho da sentença:

Nesta ação pleiteia-se a nulidade da Assembleia Condominial, realizada no dia 16 de fevereiro de 2019, em razão da inclusão do uso de pulseiras de cores diferentes para identificação de visitantes/hóspedes, e inquilinos temporários, assim como o uso restrito das áreas de lazer para inquilinos temporários. Sem razão, a autora, contudo. **A assembleia de condôminos é órgão soberano e as questões relativas aos interesses da comunidade têm de ser resolvidas naquele local, na existindo nos autos a indicar que a deliberação aprovada esteja em desconformidade com a**

Convenção ou com o Regulamento Interno, sendo legítima a adoção de providências para disciplinar a convivência na coletividade. Nos termos do Regimento Interno do condomínio, Capítulo III, “As unidades autônomas do Condomínio destinam-se exclusivamente para fins residenciais familiares” (p.122 "in fine" negrito nosso), não se tratando, pois, de rede hoteleira e nem de prédio destinado ao recebimento de hóspedes. Hóspede é aquele que se aloja temporariamente em casa alheia, ao passo que residente é quem mora em um determinado local. **Tem-se, nesse passo, que o condomínio réu não tem por escopo a atividade de hotelaria ou de hospedaria, de modo que toda e qualquer deliberação que tem por objetivo fazer cumprir tal objeto, não a contraria. São salutares as providências adotadas pelo condomínio, que visam fazer cumprir as regras condominiais e visam garantir a convivência das pessoas que nele residem, não se tratando de prédio destinado ao desenvolvimento de atividade lucrativa, como quer a autora! Dito isto, não se mostra abusivo o que consta da Ata da Assembleia realizada no dia 16 de fevereiro de 2019, que pretende disciplinar a utilização das áreas de lazer do condomínio réu.** Consequência disso, é que o condomínio não praticou qualquer ato ilícito e, como tal, nada tem de indenizar. Tem-se, em resumo, que a anulação pretendida busca tão somente resguardar a exploração econômica do imóvel, o que está dissociado, como visto, das normas estampadas na convenção condominial. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. (...) (Tribunal de Justiça de São Paulo [TJ-SP], Processo nº 1003653-42.2019.8.26.0223, 4ª Vara Cível - Foro de Guarujá, Juiz Marcelo Machado da Silva, Data de Julgamento em 21 de outubro de 2019) (grifo nosso).

Por outro lado, há uma visão diversa por uma parte dos magistrados que entende que o direito de propriedade se sobrepõe ao regimento interno do condomínio, devido ao seu caráter fundamental e sua superioridade constitucional.

Um exemplo dessa percepção pode ser visto no processo nº 0430665-09.2012.8.19.0001 que tramita no Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Em sentença de Recurso de Apelação interposto pelo Condomínio do Edifício Piragibe F, a Vigésima Câmara Cível deixou claro não somente a preeminência o direito de propriedade sobre a Convenção e o regimento interno do condomínio, mas qualificou o tipo de aluguel auferido no processo como locação por temporada. Neste exemplo, resta claro que a proibição recai sobre a locação para fins empresariais, e não sobre as por temporada, como é resguardado por lei; sendo assim, não cabe a ilicitude proposta sobre a prática realizada pelos autores, pela equiparação do aluguel à moradia residencial com uma duração menor, por isso, negado o seguimento do recurso. Vide ementa:

Ação de ação de obrigação de fazer e não fazer com pedido de antecipação de tutela. Condomínio edifício residencial. Pretensão autoral de abstenção de locação do imóvel por temporada (...) no tocante à obrigação de não fazer, qual seja, abstenção de aluguel por temporada do imóvel em tela, também não assiste razão ao Apelante. A locação por temporada encontra previsão legal no artigo 48 da Lei nº 8.245/1991 (...). **Entre os direitos do proprietário, está o direito de usufruir o bem, inclusive locando a terceiros, por temporada, não podendo tal direito ser limitado pela Convenção nem pelo Regimento Interno do Condomínio, sob pena de indevida interferência e restrição no direito exclusivo de propriedade do condômino sobre a sua**

unidade residencial. Dentre [*sic*] as prerrogativas dos titulares do domínio, insere-se a de locar, ou mesmo dar em comodato, bem imóvel. Por outro lado, válidas e eficazes as disposições da Convenção e do Regimento Interno do Apelante que vedam a destinação comercial às suas unidades condominiais. Artigo 3.1 do Regimento Interno (fl. 08), artigo 10, III, da Lei nº 4.591/64, artigo 1.336 do CC e Capítulo IV, item X, da Convenção condominial (fls. 24/25). Ressalte-se, não obstante a revelia verificada, fato é que, à luz do direito de propriedade, não há como se presumir locação comercial do imóvel por parte dos Apelados, o que prejudicaria o sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores, afrontando os bons costumes na comunidade condominial. **Repise-se, é vedada a locação comercial do imóvel em questão, mas não a locação por temporada, até porque, analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado, que, no caso, é a moradia de estrangeiros.** (...) Apelo manifestamente improcedente e confrontante com a jurisprudência dominante do TJRJ. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, na forma do Artigo 557, caput, do CPC. (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro [TJ-RJ], Apelação nº 0430665-09.2012.8.19.0001, Vigésima Câmara Cível, Rel. Des. Conceição Aparecida Mousnier Teixeira de Guimarães Pena, Dara de Julgamento em 15 de abril de 2015) (grifo nosso).

Outro caso semelhante corre na 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Em sede de Recurso de Agravo de Instrumento, o voto dispôs sobre a inviolabilidade do direito de propriedade prevista no caput do artigo 5º da Constituição Federal e as faculdades do proprietário de usar, gozar e dispor de seu bem, previstas no artigo 1.228 do Código Civil, concluindo que “por meio de contrato, o proprietário pode ceder a terceiro o uso e gozo do bem, a título oneroso, caracterizando a locação”, tratando-se, portanto, de uma das formas de exercício do direito de propriedade. Tendo isso em vista, os magistrados entenderam que a proibição de locação do imóvel da autora por temporada viola seu direito à propriedade e negaram provimento ao recurso interposto pelo Condomínio. Cita-se passagem da decisão:

A locação de imóvel urbano regula-se pela Lei nº. 8.245/91, que expressamente prevê a chamada “locação para temporada” no art. 48, caput, *in verbis*: (...)

Como se vê, a legislação pátria legítima a atuação do condômino em locar seu imóvel para temporada, razão pela qual, ao menos neste momento, entendo que a proibição de locação do imóvel da autora por temporada viola seu direito à propriedade.

Além disso, do exame da convenção condominial, não observo qualquer proibição de locação das unidades por temporada, sendo defeso aos condôminos, tão somente, a utilização da unidade para fins que não sejam residenciais, o que, salvo melhor juízo, não está sendo realizado pela demandante, uma vez que a mera locação do imóvel por curto período de tempo não é capaz de demonstrar que seu locatário irá utilizar a unidade com destinação diversa da prevista pela convenção. (...)

Além disso, não há qualquer indício de que a locação realizada pela autora exponha a segurança dos demais moradores do condomínio, de modo que deve ser mantida a decisão agravada por seus próprios fundamentos. (Tribunal de Justiça do Paraná [TJ-PR], Agravo de Instrumento nº 0014529-42.2019.8.16.0000 (Acórdão), 10ª Câmara Cível, Rel. Des. Guilherme Freire de Barros Teixeira, Data de Julgamento em 13 de junho de 2019).

Este embate também alude ao princípio da função social, inerente ao direito de propriedade, como visto previamente. À vista disso, algumas decisões têm abordado a defesa ao usufruto do imóvel pelo proprietário, porém com a condicionante de que seja respeitado o princípio legal, não apenas em seu viés econômico, mas inclusive no caráter social, observando o bem da comunidade, a não perturbação dos preceitos da boa vizinhança e valendo-se das regras de convivência do condomínio. Uma amostra disso provem de um julgado da 1ª Vara Cível de Curitiba – PR, em Ação de anulação de assembleia condominial proposta em face do condomínio, como observado em fragmento da sentença abaixo:

Ocorre que o fato de a parte autora locar o imóvel por temporada, ainda que por locação através da plataforma digital “airbnb”, não desqualifica a natureza residencial da utilização do imóvel. Em outras palavras, a utilização do imóvel para locação por curtíssimo espaço de tempo não implica descumprimento à destinação residencial imposta no regimento interno do condomínio.

A locação por temporada não está expressamente vedada. Ela tem como característica principal a locação por prazo inferior há noventa dias, não constituindo locação comercial ou de outra natureza. Além disso, a Lei do Inquilinato, ao disciplinar as locações por temporada, limitou-se a fixar um prazo máximo de 90 dias, não aludindo sobre o prazo mínimo.

Ademais, o teor da assembleia refere-se diretamente ao direito do proprietário sobre seus imóveis.

Os tribunais têm decidido no sentido de que não é possível a restrição à propriedade, cujo direito está previsto na Constituição Federal, conferindo ao proprietário o direito de usar, fruir, dispor e gozar de seu bem, respeitada a função social da propriedade.

Nesse sentido:

*TAXA DE LOCAÇÃO DE TEMPORADA EXIGIDA SEM A COMPROVAÇÃO DE EVENTUAL PREJUÍZO CAUSADO AO CONDOMÍNIO – ABUSIVIDADE - NULIDADE RECONHECIDA ANTE A AFRONTA AO DIREITO DE PROPRIEDADE GARANTIDO PELOS ARTIGOS 5º, XXII, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, 1.228 DO CÓDIGO CIVIL E 19 DA LEI N.º 4.591/64 – (...) **Portanto, conclui-se que a locação de apartamento para a temporada é legalmente prevista, tratando-se de direito do proprietário, desde que os locatários respeitem as normas de boa vizinhança e as regras de convivência do condomínio.** No caso em tela, o condomínio recorrido afirma que a movimentação de pessoas estranhas no edifício interfere na segurança dos demais condôminos, havendo, muitas vezes, a necessidade de troca das chaves de acesso. Porém, não há nos autos a comprovação de nenhuma despesa suportada pelo recorrido em decorrência de alguma locação de temporada efetuada pela recorrente. Também não há comprovação de que algum locatário da unidade condominial da recorrente tenha desrespeitado alguma norma condominial, não podendo o condomínio exigir taxa baseada em suposto prejuízo não demonstrado, porquanto tal ato caracterizaria o seu enriquecimento ilícito. Importante destacar que, ainda que regule as relações entre os condôminos, a convenção condominial deve guardar consonância com o direito posto, não possuindo o condão de se sobrepor à Lei. Neste norte, independentemente de previsão na convenção condominial, a cobrança de taxa de locação de verão sem a comprovação de eventual prejuízo por ela gerado é manifestamente ilegal e abusiva, na medida em que limita o direito à propriedade e causa enriquecimento ilícito do condomínio, afrontando a legislação pátria vigente. (...) (TJSC, Recurso Inominado n. 2015.702245-6, de Itapema, rel. Des. Alaíde Maria Noll, j. 24-10-2016)*

Não há registro de infrações cometidas pelos locatários dos imóveis de propriedade do autor, que justificariam a aplicação de sanções ou eventual vedação de locação.

Ainda, saliente-se que o condomínio poderá sempre se valer de multas em caso de perturbação, utilização nociva ou anormal da propriedade, na forma do artigo 1337 do Código Civil, o que, até o que se tem notícia, não ocorreu no presente caso.

Portanto, inexistente qualquer justificativa jurídica para restringir o direito de propriedade do autor, motivo pelo qual, a procedência dos pedidos, a fim de anular os efeitos da assembleia extraordinária realizada em 05/12/2016 e determinar que a parte ré se abstenha de aplicar multas ou sanções ao autor em razão de locações por temporada, é medida que se impõe, confirmando-se a antecipação de tutela. (Tribunal de Justiça do Paraná [TJ-PR], Processo nº 0002073-28.2017.8.16.0001, 1ª Vara Cível de Curitiba, Juíza Patricia de Fucio Lages de Limarel, Data de Julgamento em 14 de junho de 2019).

Destarte, pode-se considerar que há uma corrente de posicionamento intermediário, que entende que o aluguel por temporada por meio de aplicativos e plataformas digitais é valer-se do direito como proprietário de usar, gozar e dispor do imóvel, porém, cumprindo com as diretrizes impostas pelo Regimento Interno do condomínio, principalmente no tocante ao convívio social e na preservação das áreas comuns.

6. Superior Tribunal de Justiça

Recentemente, a discussão judicial acerca da possibilidade de o condomínio restringir ou proibir o aluguel por curta temporada em unidades residenciais ganhou destaque, devido a um caso que alcançou o Superior Tribunal de Justiça (STJ), um dos órgãos máximos do Poder Judiciário do Brasil.

O processo de origem do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul trata de uma reclamação de autoria do Condomínio Edifício Coorigha, localizado em Porto Alegre (RS), em face de uma proprietária e seu filho, os quais estavam utilizando unidades imóveis de sua titularidade para aluguel por temporada por meio da plataforma digital Airbnb. O condomínio obteve decisão favorável nas duas primeiras instâncias, contudo os condôminos interpuuseram Recurso Especial ao STJ.

Ainda que não publicado, para o presente trabalho de pesquisa, fez-se necessário mencionar os pontos importantes da sessão de julgamento realizada em 10 de outubro de 2019, a qual teve sustentação oral dos recorrentes, voto do relator, o ministro Luis Felipe Salomão, e manifestação do Airbnb, que atua no processo como assistente.

6.1. Sustentação oral dos recorrentes

Em resumo, a defesa dos recorrentes assegurou que a locação de unidades do Condomínio Edifício Cooriga, por meio de aplicativos e plataformas digitais, era habitual: “Até hoje a locação é desenvolvida em outras unidades autônomas que integram o condomínio, sem que a administração tenha adotado iniciativa semelhante para vedar a locação.” (informação verbal)¹¹

Ademais, enfatizou que “o eixo principal é a defesa do direito de propriedade” (informação verbal)¹¹ contanto que fossem respeitadas as determinações do condomínio, a tranquilidade, a saúde e o bem-estar dos demais condôminos, fato que ratificaram ser “sempre respeitados pelos recorrentes”. (informação verbal)¹¹

6.2. Manifestação do Airbnb

Após deferimento, pelo ministro relator Salomão, do pedido de ingresso como assistente requerido pela empresa Airbnb, esta também se manifestou na tribuna.

Em sua manifestação, o Airbnb declarou que o papel da plataforma é apenas o de aproximar os usuários, anunciantes e adquirentes: “O contrato não tem participação do Airbnb, as partes negociam entre elas as condições do contrato de locação, e o locador pode esclarecer as normas de condomínio, as regras a serem seguidas” (informação verbal)¹²

Outrossim, em sede de defesa, a empresa manifestou que o Airbnb “é a antítese da hospedagem” (informação verbal)¹², a qual exige a prestação de serviços de hospedagem e afirmou que “Sem serviços, não há hospedagem.” (informação verbal)¹²

Por fim, salientou a importância econômica da plataforma no cenário brasileiro, a qual informou o movimento de cerca de R\$ 8 bilhões em 2018 e ainda apresentou dados, os quais revelaram que 23% da renda familiar dos usuários-anunciantes resultam da prática de locação realizada pelo Airbnb (informação verbal)¹².

¹¹ Trecho transcrito da sustentação oral fornecida pela defesa dos recorrentes no Superior Tribunal de Justiça, em Brasília, em 10 de outubro de 2019.

¹² Trecho transcrito da manifestação fornecida pelo Airbnb no Superior Tribunal de Justiça, em Brasília, em 10 de outubro de 2019.

6.3. Julgamento

O julgamento foi iniciado com as exposições do relator, o qual proferiu voto favorável aos proprietários e decidiu pela impossibilidade de limitação das atividades locatícias pelo condomínio.

Salomão empeçou o voto frisando a importância do julgamento: “Esses temas que são palpitantes, que dizem respeito à evolução da sociedade, aportam primeiro aqui. A palavra do STJ é muito importante para definição da jurisprudência, fundamentar as decisões que começam a pipocar aqui e ali.” (informação verbal)¹³

Em seguida, o ministro citou os dispositivos 23, § 3º e § 4º da Lei Geral do Turismo e concluiu pelo entendimento de que não é possível caracterizar a atividade empreendida pelos proprietários como comercial, vez que “O contrato de hospedagem compreende a prestação de múltiplos serviços, sendo essa se não a tônica do contrato”, e ressaltou que é “elemento inerente à sua configuração” (informação verbal)¹³. Ademais, expôs que:

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. (informação verbal)¹³

Em se tratando de economia compartilhada, o relator destacou que a situação inédita é, em verdade, a otimização do aluguel por curto ou curtíssimo prazo, consequência da renovação econômica decorrente da internet. Desta maneira, Luis Felipe Salomão lembrou outros exemplos de desenvolvimento na realização de negócios que operam por meio de plataformas digitais, como Uber e Booking.com; outrossim, leu um trecho do voto do ministro Luís Roberto Barroso, em sede de julgamento do Supremo Tribunal Federal (STF), o qual compreendeu pela constitucionalidade dos aplicativos de transporte individual de pessoas.

O ministro também mencionou dados econômicos, que “retratam o impacto da atividade e seus efeitos em relação a novos empregos” (informação verbal)¹³, com aumento de

¹³ Trecho transcrito da leitura do voto do fornecida pelo ministro Luis Felipe Salomão no Superior Tribunal de Justiça, em Brasília, em 10 de outubro de 2019.

riqueza até mesmo em atividades indiretas, além de apontar doutrinadores de Direito Civil que analisaram a economia de compartilhamento por meio de plataformas *online*, como o Airbnb.

Além disso, Salomão salientou a necessidade de regulação da atividade ao examinar as proposições legislativas¹⁴ que abarcam o assunto e também ressaltou o fato de que o legislador entende que se trata de locação por temporada, e não hospedagem, “porque busca inserir as alterações, nas diversas proposições que existem, no âmbito da regulação de locação” (informação verbal)¹³.

Ao reportar-se ao tratamento do tema em outras cidades no exterior (como Berlim, São Francisco, Amsterdã, Barcelona, dentre outras), o ministro apontou que “Há uma pulverização de regulamentação dessa atividade, mas tem um ponto comum – a busca pela regulação. Há necessidade de regulação.” (informação verbal)¹³

De acordo com o relator, na atual situação, impossível enquadrar a prática do aluguel por temporada por meio de plataformas *online* “em uma das rígidas formas contratuais existentes no tratamento jurídico existente” (informação verbal)¹³. Além disso, ao acentuar as diversas formas de modalidades de negócio, que, de acordo com Salomão, variam conforme o caso, o ministro afirmou que, mesmo apartando a caracterização de atividade comercial do negócio realizado em plataformas digitais de aluguel em sua análise, tampouco foi possível enquadrá-la como atividade de locação.

Contudo, ao mirar o caso objeto do recurso, Salomão discorreu que haviam evidências de locação por temporada - tanto no imóvel que os recorrentes alugavam cômodos, quanto no imóvel que locavam em sua totalidade, por curtos períodos – e, para ele, “As relações negociais mais se aproximam aos contratos de locação por temporada.” (informação verbal)¹³

No tocante ao direito de propriedade, o ministro listou dois precedentes do Tribunal, das 3ª e 4ª turmas, nas quais houve o afastamento de medidas restritivas adotadas por condomínio. Foram eles o Recurso Especial nº 1.783.076, no qual a 3ª Turma do STJ decidiu

¹⁴ Como exemplo, o Projeto de Lei (PL) nº 2474 de 2019, de autoria do senador Ângelo Coronel (PSD-BA), o qual propõe uma alteração na Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245 de 1991), acrescentando um artigo para incluir a atividade de locação por temporada por meio de “aplicativos ou plataformas de intermediação”, condicionando a prática dessas à expressa previsão na convenção do condomínio. Neste sentido, fica clara a caracterização da prática de aluguel por temporada por meio de plataformas digitais como locação, e não hospedagem.

que a convenção condominial não pode proibir animais de estimação que não abalem a segurança ou a higiene dos demais moradores; e o Recurso Especial nº 1.699.022, que, em decisão unânime da 4ª Turma do STJ, foi julgada ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns. Cita-se:

Nos dois casos afastou-se a restrição por falta de razoabilidade frente ao direito de propriedade. Os critérios foram pensados sob o prisma da legalidade, razoabilidade, legitimidade, da proporcionalidade da medida de restrição frente ao direito de propriedade. (informação verbal)¹³

Ademais, Salomão apontou que inexistente lei que determine a atuação do Condomínio Edifício Cooriga e que os recorrentes realizavam a atividade de aluguel por temporada desde 2011, sem que tenha sucedido qualquer oposição dos demais condôminos. Acrescentou ainda:

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. (informação verbal)¹³

Ao final, e tendo em vista os limites legislativos, lembrou que o condomínio pode tomar outras providências adequadas no que concerne a prática em discussão, contudo não pode impossibilitar o direito à propriedade, como se objetivou. Por fim, deu provimento ao recurso para julgar improcedente o pedido do condomínio.

Seguindo para o voto do ministro Raul Araújo, este afirmou que, por não haver regulação sobre a atividade discutida, não há lei que a proíba, sendo, portanto, lícita. Contudo, prosseguiu suscitando a dúvida em relação a possibilidade de a convenção condominial limitar o aluguel por temporada em suas unidades, por meio de votação pela maioria dos condôminos, fazendo valer o interesse geral sobre o individual de alguns. Dúvida esta que, como visto anteriormente neste trabalho de pesquisa, é recorrente na esfera judicial atual. Para Araújo, este é o ponto crucial para resolução da demanda. No entanto, Salomão rebateu esclarecendo que, no caso concreto, a convenção do condomínio não vedou a locação por temporada.

Perante o debate, o ministro Raul Araújo pediu vista dos autos e até o momento de publicação deste trabalho, o julgamento do processo permanece suspenso.

6.4. Análise sobre o caso

Independente do entendimento final do julgamento do recurso em epígrafe, definitivamente este servirá como precedente para outros Tribunais e talvez pacifique a concepção acerca dos conflitos condominiais envolvendo aluguel por temporada via aplicativos e plataformas digitais.

Além disso, porém não menos importante, uma possível decisão desfavorável aos recorrentes colocaria em risco a atividade não apenas do Airbnb, mas de todos os aplicativos e plataformas digitais de locação de imóveis. Os proprietários de unidades residenciais em condomínios representam grande parte dos usuários-anunciantes dessas plataformas e seus imóveis tem grande procura na plataforma. Ainda, e de acordo com os dados apresentados pelo Airbnb, a fonte de renda de muitos usuários proprietários seria afetada.

Em suma, a decisão acima elencada, advinda de um dos órgãos máximos do Poder Judiciário do país, poderá ditar o destino desta prática e conseqüentemente interferir, tanto na economia do Brasil, como nas vidas dos usuários que dependem dos rendimentos provenientes do uso da plataforma.

Em relação ao pedido de vista dos autos do ministro Araújo, este mais uma vez evidencia a indispensabilidade de regramento legislativo da prática no sistema normativo - e como mencionou o relator Salomão, não apenas no Brasil, mas também no exterior -, dado que até mesmo ministros da justiça, cargo que requer um elevado nível de conhecimento jurídico, possuem dificuldade em qualificar essa atividade e apresentar soluções para os conflitos que dela sucedem.

Embora o ministro Salomão tenha apresentado a não vedação da prática de locação por temporada pela convenção condominial do caso discutido, ainda seria preciso qualificar esta forma de aluguel por temporada em locação ou hospedagem, o que não há no ordenamento jurídico pátrio hoje.

Uma vez que há demasiada discrepância de entendimentos acerca de um determinado assunto, indispensável o texto de lei para regulamentar e apresentar soluções. Essa indispensabilidade de legislação decorre do instituto da segurança jurídica.

A segurança jurídica está prevista no inciso XXXVI do artigo 5º da Constituição Federal e tem o objetivo de preservar a estabilidade das relações jurídicas garantindo a proteção

aos direitos dos cidadãos submetidos à lei brasileira, e seus subprincípios (Medawar, 2008) são: “a exigência de leis claras e precisas; exigência de grau de concreção suficiente na disciplina de certa matéria, o caráter “vago” da norma implica, muitas vezes, delegação de competência ao Executivo e ao Judiciário; e proteção da confiança.” (Medawar, 2008, p.2)

Vê-se, portanto, que em matéria de aluguel por temporada por meio de plataformas digitais, não existem bases provenientes para garantia do princípio da segurança jurídica, o que ocasiona em uma quebra de confiança no que diz respeito à continuidade das leis e à confiança dos indivíduos na subsistência das normas.

Por último, ainda que haja um precedente do Superior Tribunal de Justiça, estas percepções tão divergentes na esfera judicial promovem um abalo na confiabilidade dos sujeitos em relação ao sistema judiciário brasileiro. A subjetividade de interpretação da lei, no contexto do aluguel por temporada por meio de plataformas *online* e dos conflitos condominiais, tem causado instabilidade e gerado insegurança jurídica.

7. Conclusão

Inicialmente, foram expostos alguns conceitos importantes à compreensão da análise sobre os conflitos condominiais decorrentes do aluguel por temporada por meio de aplicativos e plataformas digitais.

O primeiro capítulo preocupou-se em aprofundar no direito de propriedade e sua previsão no ordenamento jurídico pátrio, primeiramente conceituando o imóvel, bem jurídico abarcado, e em segundo lugar, o proprietário, titular desse direito.

Ao destrinchar o conceito propriedade, constatou-se difícil sua contextualização, por ser um instituto jurídico que “mais se sente do que se define” (Pereira, 2004, p.89). Também foi analisada sua proteção na esfera constitucional, sendo considerado um direito indispensável a todas as pessoas; apesar disso, não é um direito absoluto, podendo ser questionado e discutido diante dos interesses da coletividade.

Em segundo lugar, foi apresentado o conceito de proprietário e esse está diretamente ligado aos poderes que possui sobre seu bem, quais sejam, o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Ainda, analisou-se as formas de aquisição do imóvel, que pode ser originário ou derivado.

Aprofundando-se no direito de propriedade, compreendeu-se que está englobado no sistema normativo no rol de direitos fundamentais da Constituição, e de direitos reais do Código Civil brasileiro. Verificou-se que esse direito está resumido nas faculdades do possuidor (i) usar, utilizar a coisa conforme a sua vontade, a seu favor ou em favor de terceiros, ou simplesmente mantê-la inerte; (ii) gozar, aproveitar economicamente da coisa; (iii) dispor, ou seja, a capacidade de renunciar o bem, de maneira gratuita ou onerosa, e (iv) reivindicar, salvaguardar a coisa perante terceiros.

Ainda sobre o direito de propriedade, foi exposto que este é limitado, legitimado e norteado por sua função social. Essa, por sua vez, exige que o imóvel seja utilizado em prol da comunidade, de forma a atingir seus fins econômicos e sociais.

Em se tratando de locação por temporada, evidenciou-se que essa difere-se das outras formas de locação descritas na Lei do Inquilinato, devido ao seu curto prazo de duração, qual seja, igual ou inferior a 90 (noventa) dias. Ressalta-se que, como visto, a lei nada mais dispõe sobre essa forma de locação.

Ato contínuo, foi abordado sobre os aplicativos e plataformas digitais de aluguel por temporada, os quais, como se pode perceber, aprimoraram a prática de locação de curto período, tornando-a mais simples, barata e acessível, vez que utilizam o modelo digital *peer-to-peer*. Ainda, destacou-se as vantagens oferecidas por essas plataformas, principalmente econômicas, baseadas no consumo colaborativo.

Por todo o descrito, expôs-se então a problemática envolvendo esses conceitos advindas de conflitos protagonizados por condomínios edilícios. Representando a maioria dos condôminos, esses têm realizado ofensivas, em destaque judiciais, com o objetivo de restringir, e por vezes proibir por completo, a disponibilização de unidades para aluguel por temporada por meio de aplicativos e plataformas digitais, com as justificativas de que podem haver depredação das áreas comuns, risco a segurança dos outros condôminos, além de que a utilização de unidades residenciais para fins comerciais gera perturbação do sossego do condomínio, etc.

Seguidamente, foram exibidos alguns conceitos a respeito dos condomínios, sendo importante a sua qualificação como pessoa jurídica para melhor compreensão do tema discutido. Além disso, algumas orientações sobre o condomínio foram destacadas do sistema normativo brasileiro, para compreensão da problemática apresentada.

Verificou-se, então, que os condomínios utilizam de meios administrativos, como alteração de seus regimentos internos mediante votações em assembleias para impor limites sobre a atividade de aluguel por temporada. Quando os proprietários sentem-se injustiçados, ou não cumprem com essas medidas, por vezes os casos são encaminhados ao judiciário e, neste momento, foi possível destacar três principais pontos de divergência nas decisões magistrais: (i) se a prática de aluguel por temporada via plataformas digitais implica em hospedagem, regulamentada pela Lei Geral do Turismo, ou se implica em locação por temporada, disciplinada pela Lei do Inquilinato; (ii) no caso de entendida como hospedagem, acarreta em adulteração do propósito residencial do condomínio, o que é vedado; e (iii) se a criação de regulamentações condominiais para limitar ou proibir tal prática são válidas.

O primeiro embate analisado foi sobre a qualificação do aluguel por temporada via aplicativos e plataformas *online* como hospedagem ou como locação por temporada. Constatou-se que, em algumas decisões, a atividade é caracteriza como hospedagem, sendo essa prática comercial proibida por lei em condomínios de caráter estritamente residencial. Ainda,

verificou-se que por hospedagem compreendem-se os empreendimentos ou estabelecimentos, os quais prestam serviços de alojamento temporário, em unidades de uso exclusivo do hóspede, e também outros serviços, por meio de contrato, tácito ou expresso, e cobrança de diárias. Por outros serviços de hospedagem, o Decreto nº 7.381 de 2010, que regula a Lei Geral do Turismo, pressupõe que se tratam de serviços como recepção, café-da-manhã disponível, serviço de quarto, dentre outros.

Em contrapartida, observou-se que existem decisões que alegam não se tratar de hospedagem, mas sim de locação por temporada, prevista na Lei do Inquilinato, a qual é permitida em condomínios residenciais.

Outro ponto analisado, foi a relação de supremacia entre o direito de propriedade e os regimentos internos dos condomínios. Novamente, há divergências no âmbito judiciário, pendentes para ambos os entendimentos. Por um lado, a compreensão de que a regulação ou proibição do uso de unidades condominiais residenciais atinge o direito de usar, gozar e dispor da coisa pelo proprietário, direito este que é taxado no rol de direitos fundamentais da Constituição Federal; de outro, a percepção de que o direito de propriedade não é absoluto e não pode sobrepor-se ao bem da comunidade.

Ainda, há compreensões de que o aluguel por temporada via aplicativos e plataformas digitais é uma forma do dono valer-se do seu direito de usufruto de seu bem, desde que respeitadas as regras e exigências do regimento interno do condomínio.

Posteriormente, foi apresentado o caso envolvendo os donos de unidades residenciais e o Condomínio onde os imóveis estão localizados, cujo julgamento se iniciou em outubro de 2019 no Superior Tribunal de Justiça. Em sede do tribunal, foram ouvidos os proprietários (recorrentes) dos imóveis, o Airbnb (assistente no processo e plataforma utilizada pelos proprietários para aluguel por temporada) e o voto do relator, o ministro Luis Felipe Salomão.

O relator entendeu pela improcedência do pedido do condomínio de que seja proibida a atividade dos condôminos, por entender que (i) a prática não se enquadra em hospedagem, e, por se aproximar mais à locação por temporada, deveria ser analisada à luz da Lei do Inquilinato; (ii) o direito de propriedade foi afastado sem que houvesse uma análise razoável, vez que os proprietários utilizavam as unidades para locação a bastante tempo e não houve provas acerca de infração às regras do condomínios; e (iii) que o condomínio poderia ter tomado outras providências mais adequadas.

Ao prosseguir para o voto do ministro Raul Araújo, esse afirmou que a atividade discutida é lícita, uma vez que não há lei que a proíba. No entanto, levantou o questionamento em relação da possibilidade de o condomínio limitar a prática, por meio de voto da maioria dos condôminos, fazendo valer o interesse da coletividade sobre a vontade de alguns. Ainda, Salomão rebateu afirmando que, uma vez que entende a atividade por locação por temporada, não há regramento interno do condomínio proibindo essa forma de locação. Diante do embate, o ministro Araújo pediu visto aos autos e o julgamento foi suspenso.

Por fim, perante a análise do caso e de todo o exposto neste trabalho de pesquisa, fica evidente a real e urgente necessidade de uma regulamentação específica sobre a prática discutida. Ainda que o julgamento do caso do STJ abra precedentes para compreensão de outros tribunais, no entanto, não vale como lei, e é clara a divergência de posicionamentos e dificuldade dos magistrados em qualificarem a atividade corretamente, tendo em vista as lacunas da lei atual. Pouco se fala sobre hospedagem e locação por temporada no sistema normativo vigente, e nada se fala sobre o uso da tecnologia para viabilidade dessas atividades. Em razão disso, verifica-se a imprescindibilidade de lei que conceitue e discipline a prática de aluguel por temporada por meio de aplicativos e plataformas digitais.

8. Bibliografia

AIRBNB. **Porque o aluguel por temporada em condomínios é legal?** 2019. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/br/condominios/>>. Acesso em: 30 de abril de 2020.

BORGES, Paulo Torminn. **Institutos básicos do direito agrário, 7ª edição.** São Paulo: Saraiva, 1992.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios. Apelação nº 0701933-14.2018.8.07.0018.** Brasília: 3ª Turma Cível, Relator: Alvaro Ciarlini. Data de Julgamento em 09 de maio de 2019. Disponível em: <<https://www.tjdft.jus.br/>>. Acesso em: 22 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná. Agravo de Instrumento nº 0014529-42.2019.8.16.0000.** Curitiba: 10ª Câmara Cível, Relator: Desembargador Guilherme Freire de Barros Teixeira. Data de Julgamento em 13 de junho de 2019. Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/>>. Acesso em: 27 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Paraná. Processo nº 0002073-28.2017.8.16.0001.** Curitiba: 1ª Vara Cível, Relator: Juíza: Patricia de Fucio Lages de Lima. Data de Julgamento em 14 de junho de 2019. Disponível em: <<https://www.tjpr.jus.br/>>. Acesso em: 31 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Processo nº 0127606-47.2016.8.19.0001.** Rio de Janeiro: 24ª Vara Cível, Juíza de Direito Eunice Bitencourt Haddad. Data de Julgamento em 05 de outubro de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/>>. Acesso em: 22 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação nº 0430665-09.2012.8.19.0001.** Rio de Janeiro: Vigésima Câmara Cível, Relatora: Desembargadora Conceição Aparecida Mousnier Teixeira de Guimarães Pena. Data de Julgamento em 15 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/>>. Acesso em: 27 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 0115801-93.2007.8.26.0009, Acórdão 5113914.** São Paulo: 33ª Câmara de Direito Privado, Relator: Desembargador Eros Piceli. Data de Julgamento em 09 de maio de 2011. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 22 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo. Processo nº 1003653-42.2019.8.26.0223.** Guarujá: 4ª Vara Cível - Foro de Guarujá, Juiz: Marcelo Machado da Silva. Data de Julgamento em 21 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 27 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 1004455-27.2019.8.26.0001.** São Paulo: 3ª Turma Cível do Colégio Recursal - Santana, Relator: Raphael Garcia Pinto. Data de Julgamento em 10 de outubro de 2019. Disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br/>>. Acesso em: 23 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal Superior de Justiça. Recurso Especial nº 1699022 / SP (2017/0186823-3).** Brasília: 4ª Turma, Relator: Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: 28 de maio de 2019. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/>>. Acesso em: 31 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal Superior de Justiça. Recurso Especial nº 1.783.076 DF (2018/0229935-9).** Brasília: 3ª Turma, Relator: Luis Felipe Salomão. Data de Julgamento: Suspensa. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/>>. Acesso em: 31 de maio de 2020.

BRASIL. **Tribunal Superior de Justiça. Recurso Especial nº 1.819.075 RS (2019/0060633-3).** Brasília: 3ª Turma, Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva. Data de Julgamento em 14 de maio de 2019. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/>>. Acesso em: 31 de maio de 2020.

BARRON, Kyle. **The Sharing Economy and Housing Affordability from Airbnb.** 2018. Disponível em: <<https://static1.squarespace.com/static/5bb2d447a9ab951efbf6d10a/t/5bea6881562fa7934045a3f0/1542088837594/The+Sharing+Economy+and+Housing+Affordability.pdf>>. Acesso em: 30 de abril de 2020.

BRASIL. **Conselho Empresarial de Turismo e Hospitalidade. Relatório Turismo Cenários em Debate – Impactos da Economia Colaborativa final Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo.** Rio de Janeiro, 2016. Disponível em: <http://cnc.org.br/sites/default/files/arquivos/turismocenariosemdebate_impaceconomiacolaborativa.pdf>. Acesso em: 21 de maio de 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, 5 de outubro de 1988.

BRASIL. **Decreto nº 7.381, de 2 de dezembro de 2010.** Regulamenta a Lei no 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico, e dá outras providências. Brasília, 2 de dezembro de 2010.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008.** Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, define as atribuições do Governo Federal no planejamento, desenvolvimento e estímulo ao setor turístico; revoga a Lei no 6.505, de 13 de dezembro de 1977, o Decreto-Lei no 2.294, de 21 de novembro de 1986, e dispositivos da Lei no 8.181, de 28 de março de 1991; e dá outras providências. Brasília, 17 de setembro de 2008.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.** Processo nº 0127606-47.2016.8.19.0001, Juíza de Direito Eunice Bitencourt Haddad, 24ª Vara Cível da Comarca do Rio de Janeiro, Sentença proferida em 05 de outubro de 2018. Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 21 de maio de 2020.

BRASÍLIA. **Senado Federal. Projeto de Lei PL nº 2474 de 2019.** Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443>>. Acesso em: 01 de junho de 2019.

CAVALCANTI, David. **Legislação da locação por temporada: entenda os seus direitos.** In: Stays Blog, 2002. Disponível em: <<https://stays.net/blog/legislacao-da-locacao-por-temporada/>>. Acesso em: 20 de abril de 2020.

CHAGAS, Marco Aurélio Bicalho de Abreu. **A Doutrina da Função Social da Propriedade.** In: Direito Net, 2002. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/795/A-Doutrina-da-Funcao-Social-da-Propriedade>>. Acesso em: 30 de abril de 2020.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Convenção e Regimento interno - Condomínios novos**. In: Sindiconet, 2011. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/convencao-e-regimento-interno-condominios-novos-administracao-condominios-novos>>. Acesso em: 05 de junho de 2020.

DESIMONE, Mariana Ribeiro. **Quem é condômino? Morador ou proprietário?** In: Sindiconet, 2010. Disponível em: <<https://www.sindiconet.com.br/informese/quem-e-condomino-morador-ou-proprietario-administracao-direitos-e-deveres-dos-condominos>>. Acesso em: 05 de junho de 2020.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, vol 4: direito das coisas. 27ª edição**. São Paulo: Saraiva, 2012.

ELIAS, Juliana. **Condomínios tentam proibir aluguel por temporada com Airbnb; pode?** In: UOL, 2019. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2019/03/22/conominios-proibem-aluguel-temporada-airbnb.htm>>. Acesso em: 29 de abril de 2020.

CAPELAS, Bruno. **Airbnb quer se expandir para destinos menos turísticos e prepara IPO**. In: Estadão, 2019. Disponível em: <<https://link.estadao.com.br/noticias/empresas,nao-vamos-aceitar-alegacoes-de-concorrenca-desleal-diz-executivo-do-airbnb,70002930504>>. Acesso em: 21 de maio de 2020.

FERREIRA, Alexandre. **Formas de aquisição de propriedade imóvel**. In: DireitoNet, 2003. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/1361/Formas-de-aquisicao-da-propriedade-imovel>>. Acesso em: 24 de abril de 2020.

FERRIANI, Adriano. **A locação de imóvel por temporada**. In: Migalhas, 2012. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/civilizalhas/168333/a-locacao-de-imovel-para-temporada>>. Acesso em: 30 de abril de 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5 - direito das coisas, 14ª edição**. São Paulo: Saraiva, 2019.

INVESTSP. Agência paulista de promoção de investimentos e competitividade. **Airbnb no País já movimenta R\$ 7,7 bilhões**. 2019. Disponível em:

<<https://www.investe.sp.gov.br/noticia/airbnb-no-pais-ja-movimenta-r-7-7-bilhoes/>>. Acesso em: 02 de junho de 2020.

LIMONGI FRANÇA, Rubens. **Instituições de direito civil, 4ª edição**. São Paulo: Saraiva, 1996.

MEDAWAR, Odete. **Segurança jurídica e confiança legítima**. In: Cadernos da Escola de Direito e Relações Internacionais da UniBrasil, jan/jul. 2008.

MIGALHAS. **STJ: Para relator, é ilícito proibir condômino de aluguel por temporada, como Airbnb**. 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/quentes/312810/stj-para-relator-e-ilicito-proibir-condomino-de-aluguel-por-temporada-como-airbnb>>. Acesso em: 31 de maio de 2020.

MIRAGEM, Bruno. **Serviços turísticos, espetáculos esportivos e culturais no mercado de consumo: a proteção do consumidor nas atividades de lazer e entretenimento**. Revista de Direito do Consumidor, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

MONTEIRO, Washington Barros, PINTO, Ana Cristina de Barros França. **Curso de direito Civil: direito das coisas, 44ª edição**. São Paulo: Saraiva, 2015.

NOVINO, Marcelo. **Manual de Direito Constitucional, Volume único**. São Paulo: Método, 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do Direito Civil, Vol. IV, 27ª edição**. São Paulo: Forense, 2019.

PERON, Geraldo Magela. **Direito Fundamental da Propriedade Privada**. In: JurisWay, 2012. Disponível em: <https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=9339>. Acesso em: 04 de abril de 2020.

PORTALIS, Jean Etienne Marie. **Discurso preliminar al Código Civil francês**. Introdução e tradução de Cremades, I; Gutierrez-Masson, L. Madri: Civitas, 1997.

RICARTE, Renê. **Evolução do direito de propriedade ao longo das constituições brasileiras com ênfase na ideia de função social da propriedade**. In: JusBrasil, 2014. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/32656/a-evolucao-do-direito-de-propriedade-ao-longo-das->

[constituicoes-brasileiras-com-enfase-na-ideia-de-funcao-social-da-propriedade](#)>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2020.

RODRIGUES, Marcelo. **Personalidade Jurídica do Condomínio Edifício**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/101933/personalidade-juridica-do-condominio-edificio>>. Acesso em: 20 de maio de 2020.

SALMAN, Jamili El Akchar Salman, FUJITA, Jorge Shiguemitsu. **Inovações tecnológicas baseadas na economia colaborativa ou economia compartilhada e a legislação brasileira: o caso Uber**. Revista de Direito, Economia e Desenvolvimento Sustentável, e-ISSN: 2526-0057, Salvador, v. 4, n. 1, p.92 – 112, jan/jun. 2018.

SILVA, Cristiane Afonso Soares. **O Direito de Propriedade sob o prisma da Constituição Federal de 1988**. 2012. Disponível em: <http://www.fenord.com.br/revista2012/rev_v2/textos/artigo_05.pdf>.

SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo, 16ª edição**. São Paulo: Malheiros, 1999.

SILVA, Márcia Nazaré. **A garantia da propriedade**. In: *Âmbito Jurídico*, 2011. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-garantia-da-propriedade/>>. Acesso em: 22 de abril de 2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4, 12ª edição**. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. **A função social no código civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

VALOR. **Proprietários faturam até R\$ 12 mil por mês com aluguel de temporada**. 2019. Disponível em: <<https://valor.globo.com/patrocinado/aluguetemporada/aluguetemporada/noticia/2019/05/07/proprietarios-faturam-ate-r-12-mil-por-mes-com-aluguel-de-temporada.ghtml>>. Acesso em: 27 de maio de 2020.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4, 19ª edição**. São Paulo: Atlas, 2019.

VENOSA, Sílvio Salvo. **Lei do Inquilinato Comentada - Doutrina e Prática, 15ª edição.**
São Paulo: Atlas, 2020.