



**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**  
**FACULDADE DE DIREITO**



**JÚLIA PASSALACQUA**

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA  
AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: ANÁLISE DA (IM)POSSIBILIDADE DE  
PROIBIÇÃO**

**SÃO PAULO**

**2021**

**JÚLIA PASSALACQUA**

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: ANÁLISE DA (IM)POSSIBILIDADE DE PROIBIÇÃO**

Artigo Científico apresentado à Faculdade de Direito de São Paulo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

**Orientador: Prof. Dr. Luiz Antonio Scavone Junior.**

**SÃO PAULO**

**2021**

**JÚLIA PASSALACQUA**

**CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA  
AIRBNB EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: ANÁLISE DA (IM)POSSIBILIDADE DE  
PROIBIÇÃO**

Artigo Científico apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie de São Paulo, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Luiz Antonio Scavone Junior  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

---

Prof.(a) Dr.(a)  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

---

Prof.(a) Dr.(a)  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

## RESUMO

PASSALACQUA, Júlia. **Contratos de locação por temporada através da plataforma Airbnb em condomínios edilícios: análise da (im)possibilidade de proibição.** 47 f. 2021. Trabalho de Curso. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.

Os contratos de locação de unidades condominiais através da plataforma virtual Airbnb têm sido objeto de litígio constante. Alguns condomínios residenciais alegam a possibilidade de insegurança, já que são terceiros estranhos, insalubridade e incômodo; ademais, os condomínios têm argumentado que tal contrato celebrado através das plataformas digitais possui finalidade comercial, proibida em Condomínios que possuem destinação exclusivamente residencial. Dessa forma, muitos condomínios pleiteiam no Poder Judiciário a proibição deste contrato celebrado entre os condôminos e terceiros que buscam se hospedar no imóvel. Nesta esteira, o objetivo geral da pesquisa é analisar se esse tipo de contrato pode ser proibido pela convenção condominial; para tanto, busca determinar a natureza jurídica do modelo de contrato celebrado entre o proprietário do imóvel com terceiros, por meio do uso do aplicativo Airbnb e assemelhados, e estabelecer qual o quórum correto para que se possa vedar um dos atributos do direito de propriedade assegurado constitucionalmente aos proprietários dos imóveis. Para tal, foram utilizados os métodos de abordagem dedutivo, método de procedimento comparativo, e pesquisas bibliográfica e jurisprudencial. Conclui-se que o Condomínio não pode restringir o direito de propriedade dos condôminos, sem que haja a devida votação unânime para alteração da convenção condominial, pois só com este quórum é possível alterar sua destinação, conforme dispõe o artigo 1351 do Código Civil.

**Palavras-chave:** Direito de propriedade; Convenção Condominial; Contrato de Locação por Temporada; Airbnb.

## ABSTRACT

Lease contracts for condo units through virtual platforms such as Airbnb have been subjected to constant litigation throughout society. Some residential communities claim this type of activity increases insecurity, bringing unknown people into communal areas, and cause hygiene and nuisance related problems; plus, they argue such types of contracts are of commercial nature, prohibited in strictly residential condominiums. Thus, many condos have been claiming judicial resolutions declaring the impossibility of such contracts between unit owners and third parties who seek to stay in their property. In that sense, this paper seeks to analyze whether such type of contract can actually be prohibited by condo conventions; in order to achieve that goal, it is necessary to determine such contract's legal nature and establish the correct quorum for establishment of prohibition in condo conventions, especially considering property rights are constitutionally safeguarded by the Brazilian Constitution. Deductive and comparative methods were utilized, as well as bibliographical and jurisprudential research. It is concluded that condominiums cannot restrict condo owners' property rights without an unanimous vote in order to alter condominium conventions.

**Keywords:** Property rights; Condominium conventions; Season rental contracts; Airbnb.

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRODUÇÃO.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>CAPÍTULO 1 NATUREZA JURÍDICA DA PLATAFORMA AIRBNB: CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA OU CONTRATO DE HOSPEDAGEM? .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 1.1 Características do contrato de locação por temporada e contrato de hospedagem...  | 10        |
| 1.2 Diferenças entre as modalidades contratuais de locação e de hospedagem .....  | 11        |
| 1.3 Natureza jurídica do contrato celebrado entre anfitriões e usuários da plataforma virtual Airbnb .....                                      | 13        |
| <b>CAPÍTULO 2 ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE PROIBIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>                     | <b>15</b> |
| 2.1 Natureza jurídica do condomínio edilício .....  | 16        |
| 2.2 Direito de propriedade e suas limitações.....   | 18        |
| <b>CAPÍTULO 3 CONVENÇÃO CONDOMINIAL: QUÓRUM DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO E MUDANÇA DA DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO.....</b>                              | <b>24</b> |
| 3.1 Conceito jurídico de convenção condominial.....   | 24        |
| 3.2 O quórum para a alteração da convenção que não veda a locação para temporada por meio da plataforma Airbnb em condomínios residenciais..... | 24        |
| <b>CAPÍTULO 4 DECISÕES EMBLEMÁTICAS SOBRE CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADOS ATRAVÉS DE PLATAFORMAS VIRTUAIS....</b>                 | <b>32</b> |
| 4.1 Análise da decisão da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n 1819.075-RS.....                                   | 32        |
| 4.2 Análise do Voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva em sede do Recurso Especial n. 1884483-PR. ....                                       | 39        |
| <b>CONCLUSÃO.....</b>   | <b>41</b> |
| <b>REFERÊNCIAS.....</b>   | <b>44</b> |

## INTRODUÇÃO

As plataformas virtuais de intermediação de locação, a exemplo da Airbnb, estão sendo cada vez mais utilizadas para reserva de acomodações pelo mundo. O serviço é atrativo pois possibilita que qualquer pessoa possa cadastrar o seu imóvel na plataforma, determinando as condições da locação.

Na plataforma online, os locadores, que disponibilizam suas propriedades para locação, são chamados de anfitriões; as pessoas interessadas na locação, chamadas de hóspedes, podem se comunicar com o locador por meio dos recursos fornecidos pela plataforma e, após a confirmação da reserva do imóvel, realizam o pagamento, conforme o preço ajustado por meio da plataforma.

Tal modelo de contrato celebrado entre usuários e anfitriões é objeto de grande divergência jurídica nos Tribunais brasileiros, tendo em vista a dificuldade na conceituação do contrato: grande parte dos juristas e doutrinadores, que serão citados durante este artigo, entende se tratar de um simples contrato de locação por temporada, previsto no artigo 48 da Lei de Locações (Lei 8.245/91); contudo, outros doutrinadores e juristas o consideram um contrato de hospedagem, nos termos da Política Nacional de Turismo (Lei 11.771/08).

O modelo oferecido pelas plataformas virtuais permite aos proprietários oferecer seu imóvel, em todo ou em parte, para acomodar terceiro, recebendo uma remuneração como retorno. No entanto, tal contrato vem causando litígios em alguns Condomínios que resistem à prática de tal negócio jurídico.

Os condomínios alegam a ocorrência de uma série de problemas relacionados a esse tipo de locação em suas unidades autônomas, tais como: a elevada rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio, trazendo insegurança e retirando o sossego dos moradores; desgaste das áreas comuns do empreendimento; desvio de utilização da propriedade de fins residenciais para fins comerciais; entre outros.

Desta forma, muitos condomínios passaram a estabelecer em suas convenções condominiais a vedação desse tipo de locação, proibindo os proprietários de disponibilizarem suas unidades autônomas para terceiros através de plataformas virtuais. Em alguns casos, isso ocorre por meio de simples alteração do Regulamento Interno; em outros, a proibição se dá apenas por decisão assemblear.

Ocorre que esses conflitos nos Condomínios residenciais estão sendo objeto de várias ações no Judiciário, ocasionando várias decisões judiciais contraditórias. Alguns juristas se filiam à posição defendida pelos Condomínios, ao aduzir que as Convenções e Assembleias

Condominiais representam normas acordadas pelos condôminos, podendo estes, assim, decidir sobre as formas de locação das unidades, sendo lícito limitá-las ou proibi-las. Em outra ponta, diversos juristas não concordam com a proibição da locação por temporada das unidades autônomas pelo Condomínio, argumentando que representaria restrição dos direitos dos condôminos de usar e gozar do imóvel e, para tanto, seria necessária aprovação em assembleia por unanimidade.

Isto porque o direito à propriedade é um direito fundamental, constituindo garantia constitucional do artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal; assim, para que possa sofrer limitações, alguns requisitos precisarão ser cumpridos. No tema da pesquisa em tela, surgem discussões sobre a necessidade ou não de quórum unânime para alteração de convenção condominial que pretenda proibir os contratos de locação por temporada, restringindo, assim, o direito de propriedade dos condôminos.

Nesta esteira, observa-se que as decisões proferidas pelo Poder Judiciários são controvertidas entre si, cabendo analisá-las e, de acordo com a lei, concluir por uma solução justa, que não restrinja direitos garantidos pela Constituição Federal.

Dessa forma, o objetivo geral desta pesquisa é discutir se tais proibições proferidas pelos condomínios residenciais são juridicamente possíveis, levando à investigação das formas que poderiam ser utilizadas para tal, levando em conta que a fruição é uma das prerrogativas do exercício do direito de propriedade, direito fundamental assegurado pela Constituição Federal.

Para tanto, o presente trabalho buscará cumprir os objetivos específicos de análise da natureza jurídica do contrato firmado entre os anfitriões e hóspedes através da plataforma Airbnb, a possibilidade de proibição desses contratos pelo condomínio edilício, e qual quórum deverá ser respeitado para tal. Buscará também analisar dois julgados emblemáticos do STJ acerca da questão, os Recursos Especiais n. 1819.075-RS e n. 1884483-PR.

A pesquisa foi realizada com base no método de abordagem dedutivo, partindo de conhecimentos gerais referentes ao direito de propriedade constitucionalmente assegurado e aos fundamentos de direito condominial, para alcançar conclusões específicas referentes aos contratos de locação firmados através de plataformas virtuais, como a Airbnb. Para tanto, o método de procedimento comparativo forneceu as bases para a verificação da natureza jurídica desse contrato, e foram utilizadas as pesquisas bibliográfica e jurisprudencial para demonstrar e discutir os fundamentos jurídicos acerca do tema.



## **CAPÍTULO 1 NATUREZA JURÍDICA DA PLATAFORMA AIRBNB: CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA OU CONTRATO DE HOSPEDAGEM?**

A plataforma digital Airbnb é um espaço disponibilizado por meio de um sítio eletrônico na internet, que atua como intermediadora do negócio jurídico realizado entre os seus usuários. Ela disponibiliza em seu site ofertas de estadias temporárias em imóveis, cuja propriedade é de seus usuários, denominados de anfitriões pela plataforma.

Sobre o papel da plataforma Airbnb, Luiz Antonio Scavone Junior<sup>1</sup> bem elucida:

i) a atividade principal é o desenvolvimento de ações voltada para a área de marketing; ii) a plataforma Airbnb consiste em um espaço disponibilizado por meio de um sítio eletrônico na internet apenas para “conectar” pessoas; iii) que tratativas são realizadas diretamente e exclusivamente pelos “hóspedes” e pelos “anfitriões” sem qualquer interferência do Airbnb nos negócios celebrados; iv) não é proprietária dos imóveis anunciados; v) a sua atividade é similar aos classificados de imóveis.

Os anfitriões são responsáveis por disponibilizar seu imóvel, em todo ou em parte, para acomodar terceiros, denominados “hóspedes”, mediante remuneração. Assim, os hóspedes reservam o imóvel que gostariam de desfrutar durante um tempo, podendo ser alguns dias, semanas ou meses, sendo o tempo acordado com o proprietário do imóvel.

Dessa forma, a plataforma promove a possibilidade de três contratos distintos: a) o contrato convencionado entre o usuário do imóvel e o Airbnb, regulado pelos Termos de serviço; b) o contrato celebrado entre o dono do bem imóvel (anfitrião) e o Airbnb, também regulado pelo Termo de Serviço, e por fim; c) o contrato celebrado entre usuário (hóspede) e anfitrião que disponibiliza o uso do bem imóvel.

O objetivo deste capítulo é tratar deste último negócio jurídico, ou seja, o contrato entre hóspede e anfitrião, que tem bastante divergência jurídica quanto à sua natureza jurídica. Alguns juristas entendem que se trata de contrato de locação por temporada, outros se filiam ao chamado contrato de hospedagem, e alguns entendem se tratar de contrato misto, em que há a junção de ambos os contratos mencionados.

Para tal, cumpre analisar as possibilidades de natureza jurídica separadamente: em um primeiro momento, estudando as características do contrato de locação por temporada, e em um segundo momento, as características do contrato de hospedagem, para enfim poder concluir sobre qual o mais adequado.

---

<sup>1</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Livro de Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 1296.

## 1.1 Características do contrato de locação por temporada e contrato de hospedagem

O contrato de locação está descrito no artigo 565 do Código Civil brasileiro, sendo aquele em que “[...] uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição”<sup>2</sup>. A Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91) é a principal norma que dispõe sobre a locação de imóveis urbanos para fins residenciais ou comerciais.

Uma das modalidades de locação residencial, muito usada atualmente, é a locação por temporada, regulada pelo artigo 48 da lei mencionada:

Art. 48. Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamentos 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.<sup>3</sup>

Essa modalidade específica de locação possui duas características essenciais: a) prazo de vigência não superior a 90 dias; e b) intenção residencial transitória. Em relação à intenção residencial transitória, segundo o doutrinador Sylvio Capanema<sup>4</sup>, não são relevantes as causas que podem levar o locatário a desejar a locação por temporada; na lei mencionada há uma relação exemplificativa, e não exaustiva, tais como a prática de lazer, tratamentos de saúde, realização de cursos, feitura de obras em seu imóvel, dentre outras razões. Logo, a lei de locações não incentiva exclusivamente o turismo, podendo ser utilizada essa modalidade para trabalho, estudos e outras finalidades. Assim, como no contrato entre anfitrião e hóspede por meio da plataforma Airbnb, o usuário poderá usar o imóvel de acordo com seus objetivos pessoais, precisando apenas mencionar qual o motivo temporário que ocasionou a locação para temporada no contrato com seu anfitrião.

A única exigência legal é de que o prazo não exceda 90 dias, sob pena de se descaracterizar a locação por temporada. Desta forma, não importa se o prazo for de curta duração, como três dias, por exemplo, pois a lei não proíbe. Em relação à mobília do imóvel, deverá estar descrito no contrato os móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado

---

<sup>2</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

<sup>3</sup>Id. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: Poder Executivo, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

<sup>4</sup>CAPANEMA, Sylvio. **Lei do Inquilinato Comentada**. 11. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985622/>. Acesso em: 08 nov. 2020. p. 228

em que se encontram.

Uma das vantagens da locação por temporada para o locador é que a lei permite o recebimento do valor do aluguel integral antecipado, nos termos do Artigo 49 da Lei do Inquilinato. Além disso, excepcionalmente o locador poderá exigir qualquer das garantias do artigo 37 da Lei do Inquilinato (Artigo 49 da Lei 8245/91), o que não é permitido nas demais modalidades de locação, sendo que o objetivo da lei é promover um aumento de oferta de imóveis.

No que tange ao contrato de hospedagem, a Lei do Inquilinato, nos termos do artigo 1, alínea “a”, nº 4, retirou expressamente do seu regimento as locações “em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerando aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar”. Nesses casos, coube ao Código Civil e leis especiais regularem o chamado contrato atípico de hospedagem.

Criou-se a Lei Geral do Turismo (Lei 11.771/2008), que disciplina o contrato de hospedagem, a partir da definição dos “meios de hospedagem”. Em seu artigo 23, afirma:

Artigo 23. Consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos, independentemente de sua forma de constituição, destinados a prestar serviços de alojamento temporário, ofertados em unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, bem como outros serviços necessários aos usuários denominados de serviços de hospedagem, mediante adoção de instrumento contratual, tácito ou expresso, e cobrança de diária.<sup>5</sup>

Assim, há uma grande divergência jurídica sobre qual regime é aplicado no contrato pactuado entre o anfitrião e o usuário da plataforma Airbnb, classificando-se como contrato de locação por temporada ou como contrato atípico de hospedagem.

## 1.2 Diferenças entre as modalidades contratuais de locação e de hospedagem

De forma a aprofundar o estudo da questão, cabe mencionar a principal diferença entre estas modalidades contratuais, segundo Paulo Jorge Scartezini Guimarães:

Para que haja contrato de hospedagem, não basta o locus, já que quem aluga apenas um quarto ou um apartamento é locatário. Quem hospeda oferece mais que o espaço para acomodação; disponibiliza também serviços. Não há uma hierarquia entre as

---

<sup>5</sup>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: Poder Legislativo, [2008]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

obrigações de dar (a coisa) e fazer (serviços); têm elas a mesma importância. É nessa soma de obrigações que se encontra a distinção entre locação e hospedagem.<sup>6</sup>

Assim, o contrato de hospedagem seria caracterizado pela oferta de serviços além do espaço para acomodação, diferenciando-o do contrato de locação.

Sylvio Capanema<sup>7</sup> também destaca que a diferença entre esses institutos jurídicos é que nas locações de imóveis por temporada, mesmo que mobiliados, o locador não disponibiliza serviços regulares ao locatário, diferente do que ocorre nos apart-hotéis, que fornecem serviços de lavanderia, restaurantes, arrumação dos quartos, sala de jogos, reuniões, dentre outros serviços.

Apesar de muitos locadores às vezes fornecerem alguns serviços ao locatário, como por exemplo, servir o café da manhã, a limpeza semanal do imóvel, etc., não se descaracteriza a locação por temporada. Segundo Luiz Scavone<sup>8</sup>, mesmo que os locatários gozem deste benefício, não serão serviços prestados com natureza de contraprestação, o que ocorre somente em hotéis e hospedarias.

Em outras palavras, o objetivo do contrato de locação por temporada é viabilizar a cessão do uso e gozo do bem imóvel ao locatário, facultando ao locador oferecer-lhe outros serviços; permanece, contudo, como objeto principal do contrato, a cessão do imóvel por certo limite de tempo.

O contrário ocorre no contrato de hospedagem, em que o contratante almeja finalidade diversa: a soma da cessão do uso do bem com os serviços prestados pelo estabelecimento. Para uma melhor compreensão sobre o contrato de hospedagem, segundo Pontes de Miranda:

A prestação de serviços, no contrato de hospedagem, é essencial: não seria contrato de hospedagem contrato de uso do quarto ou do apartamento, ou de alguma casa do hotel, sem que alguns serviços fossem dirigidos pelo outorgante. Não há só preparatoriedade, nem simples prestações de consequenciais. O serviço e os cuidados põem-se no mesmo nível da prestação de uso. A causa locativa não supera os serviços, a assunção de custódia e de proteção, que o contrato de hospedagem supõe.<sup>9</sup>

Uma vez expostas as características de ambos os contratos, por meio da Legislação

---

<sup>6</sup>GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezini. **Dos contratos de hospedagem, transporte de passageiros e turismo**. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 15.

<sup>7</sup>CAPANEMA, Sylvio. **Lei do Inquilinato Comentada**. 11. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985622/>. Acesso em: 08 nov. 2020. p. 228.

<sup>8</sup>SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Livro de Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 1285.

<sup>9</sup>PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1964. p. 320-321.

brasileira e doutrinas mencionadas, cabe explicar como funciona e qual a natureza jurídica do contrato celebrado entre anfitriões e usuários do Airbnb.

### **1.3 Natureza jurídica do contrato celebrado entre anfitriões e usuários da plataforma virtual Airbnb**

Analisando os termos de serviço da plataforma Airbnb, observa-se que a finalidade do contrato é a cessão de uso e gozo do bem imóvel, sendo que o oferecimento de serviços adicionais à locação não se configura elemento obrigatório do contrato entre anfitriões e usuários.

No *site* da Airbnb, o termo utilizado para definir a relação contratual é “reserva de acomodações”, e a própria plataforma fornece explicação sobre seu significado:

Uma reserva confirmada de uma Acomodação (“Reserva de Acomodação”) é uma licença limitada concedida a você pelo Anfitrião para entrar, ocupar e utilizar a Acomodação pela duração de sua estadia, tempo durante o qual o Anfitrião (somente quando e na medida permitida pela lei aplicável) detiver o direito de entrar novamente na Acomodação, de acordo com seu contrato com o Anfitrião. (Cláusula 8.2.1 dos Termos de Serviço do Airbnb)<sup>10</sup>.

Retomando o conceito do contrato de hospedagem conforme definido pela Lei Geral de Turismo, este se configura pela união inseparável entre espaço e serviços, sendo que tais elementos devem apresentar o mesmo nível de importância categórica ao estabelecer a celebração entre os contratantes. Desta forma, percebe-se que este conceito não condiz com o contrato apresentado pelos Termos de Serviço do Airbnb, pois neste contrato celebrado entre o anfitrião e o usuário não se prioriza o serviço prestado, mas sim o uso e gozo do imóvel.

Portanto, a reserva de acomodações através da Plataforma deve se sujeitar, para a celebração do contrato, à mesma exigência definida pelo Artigo 48 da Lei do Inquilinato, obtendo a cessão do imóvel com finalidade residencial (não comercial), configurando-se a locação para temporada.

Segundo Anderson Schreiber<sup>11</sup>, o papel da plataforma online é agilizar a comunicação entre as pessoas que buscam realizar tais contratos de locação para temporada, sendo que não há nenhuma inovação jurídica e conceitual neste modelo de negócio. O uso de meios

---

<sup>10</sup> AIRBNB. Termos de Serviço. **Airbnb**, 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2857/termos-de-servi%C3%A7o-arquivo>. Acesso em: 08 nov. 2020.

<sup>11</sup> SCHREIBER, Anderson. Contratos Eletrônicos e consumo. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 01, n. 01, 2014. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/132>. Acesso em: 09 nov. 2020. p. 91.

eletrônicos não descaracteriza o tipo contratual.

Assim, analisadas as formas de contrato, pode-se afirmar que o contrato celebrado entre os anfitriões e os hóspedes por meio de plataforma online caracteriza o contrato de locação por temporada, posto que o principal objetivo é a disponibilização do imóvel para locação a terceiros através da plataforma, possuindo a finalidade principal de ceder uso e gozo do imóvel por certo período de tempo, exatamente como é descrito no Artigo 48 da Lei do Inquilinato.

## **CAPÍTULO 2 ANÁLISE DA POSSIBILIDADE DE PROIBIÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

A plataforma digital Airbnb e outras assemelhadas possibilitaram à sociedade da informação a rápida e fácil locação de bens imóveis por temporada, sendo convencionado entre o locatário (usuário) e locador (anfitrião) o tempo de uso no imóvel, respeitando o limite máximo de 90 dias, conforme os termos do artigo 49 da Lei do Inquilinato.

Contudo, esta modalidade de locação tem gerado muitos conflitos nos condomínios edilícios, pois alguns condôminos alegam que a elevada rotatividade de locatários altera a convivência habitual das áreas comuns do condomínio.

Assim, os moradores buscam proibir, por meio da convenção condominial, este modelo de locação oferecida pela plataforma. Em alguns casos em que o condomínio age em desacordo com as normas condominiais e também com o Código Civil, ao restringir o direito de propriedade através de simples alteração do regulamento, e também às vezes, ocorreu a proibição desse direito constitucionalmente assegurado por decisão assemblear.

A forma como o condomínio poderá proibir ou restringir uma das prerrogativas do exercício do direito de propriedade será questionada e analisada posteriormente. Primeiramente deve-se discutir a natureza jurídica da locação por temporada para depois analisar os limites do direito de propriedade frente aos direitos de vizinhança.

Conforme já foi discutido no capítulo anterior, a locação por temporada possui natureza exclusivamente residencial, conforme definido pelo artigo 48 da Lei 8.245/1991, que descreve exemplificativamente as justificativas que ensejam o uso temporário do imóvel, como a residência em razão de lazer, realização de cursos e tratamentos de saúde do inquilino e dentre qualquer outro motivo.

Em outras palavras, a lei mencionada não exige um determinado motivo específico para configurar a locação para temporada, sendo a única exigência que o locatário explicita o motivo temporário ao locador, por meio do contrato celebrado.

Nesse sentido, por se tratar de contrato com finalidade residencial e não comercial, este não retira a natureza residencial do condomínio edilício. Logo, não se sustenta o argumento jurídico usado pelos condomínios edilícios residenciais no sentido de que a locação por temporada teria caráter não residencial, devendo por isso ser proibida. Alguns julgados poderão melhor ilustrar, a seguir:

FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) **que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio**. Precedentes. Recurso desprovido.<sup>12</sup> (Grifo nosso).

No julgado citado acima, a controvérsia suscitada pela ré (condomínio) discute a proibição por decisão assemblear do uso da unidade condominial para fins de locação de curta temporada, por se tratar de uso comercial, por meio da plataforma Airbnb.

O grande óbice suscitado pelo condomínio é o curtíssimo lapso temporal, tratando-se de uso comercial quando os usuários do aplicativo reservam o imóvel através da plataforma eletrônica. Porém, inexistente base jurídica a sustentar a limitação ao direito de propriedade da ré pelo condomínio. Como bem ensina o Relator do caso, Milton Carvalho: “A locação por curto espaço de tempo não difere daquela temporalmente estendida. Em ambos os casos o locador auferirá renda com o seu imóvel, sem que isso desnature a utilização da unidade em si, que continua sendo destinada para fins residenciais”.<sup>13</sup>

Segundo o Relator do caso, a limitação do uso da propriedade pelos condomínios seria possível apenas por meio da alteração da convenção condominial, pois é a convenção que estabelece o fim a que as unidades se destinam, segundo o artigo 1332, inciso III do Código Civil.

Antes de se discutir sobre a convenção condominial, e sua forma de restrição ao direito de propriedade, é necessário conceituarmos a natureza jurídica do condomínio edilício.

## 2.1 Natureza jurídica do condomínio edilício

O condomínio edilício é definido como a junção de propriedades exclusivas de uma edificação unitária, com áreas comuns que se ligam às unidades autônomas, que são os apartamentos, casas, lojas, escritórios, etc. Em outras palavras, “caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns”<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Processo nº 1065850-40.2017.8.26.0114**. Relator: Des. Milton Carvalho, 12 de julho de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/599975081/10658504020178260114-sp-1065850-4020178260114/inteiro-teor-599975104>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>13</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Processo nº 1065850-40.2017.8.26.0114**. Relator: Des. Milton Carvalho, 12 de julho de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/599975081/10658504020178260114-sp-1065850-4020178260114/inteiro-teor-599975104>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>14</sup>GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p.235.



O Código Civil de 2002 e a Lei 4.591/1964 são os responsáveis por disciplinar o condomínio edilício. Cabe mencionar que foi vetada a primeira parte da Lei de Condomínios e Incorporações, na parte conflitante com o Código Civil, que regula a matéria, estabelecendo a propriedade exclusiva do condômino sobre sua unidade autônoma.

Neste sentido:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.<sup>15</sup>

Assim como a Lei 4591/64, que regula sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias:

Lei 4.591/1964: Art. 2 Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.<sup>16</sup>

Por conseguinte, é necessário administrar a edificação e definir dispositivos de uso das áreas comuns, que possuem a característica de inalienáveis perante os condôminos, logo, não podem ser retiradas da unidade a que se referem e alienadas a terceiros. As áreas comuns são as garagens, a piscina, o salão de festas, a sala de ginástica, os corredores, os jardins e dentre outras áreas.

As áreas comuns geram despesas ao condomínio; assim, cada unidade autônoma deve contribuir para com esses gastos comuns, como o salário dos empregados (zelador, porteiros, faxineiros, etc), as taxas de água e de luz das partes comuns, a manutenção da limpeza, e dentre outras.

A forma como será rateada as despesas comuns é por meio da fixação da fração ideal

---

<sup>15</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

<sup>16</sup>BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Poder Legislativo, [1964]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

de cada unidade em relação ao todo, que compõe as áreas e coisas comuns. Ademais, essa fração servirá para estabelecer a proporção da participação dos titulares das unidades autônomas nas deliberações condominiais.

## 2.2 Direito de propriedade e suas limitações

O condomínio edilício está disposto no artigo 1331 e seguintes do Código Civil e, segundo Cristiano de Souza Oliveira, “caracteriza sua formação pela união de propriedade privativas e comuns, além de cuidar das regras básicas de melhor convivência do cidadão em condomínios edilícios”<sup>17</sup>.

Assim, as áreas autônomas detêm autonomia jurídica para exercerem suas faculdades inerentes ao direito de propriedade. Tais atribuições referentes ao direito de propriedade estão dispostas pela legislação brasileira no artigo 1228 do Código Civil, que determina que “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.”<sup>18</sup>

Ademais, o direito de propriedade é um direito fundamental, pois constitui garantia constitucional do artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal; no entanto, esse direito fundamental não é absoluto. Existem limitação à sua aplicação, tanto que a Carta Magna, no inciso XXIII do artigo 5º, requer que a propriedade atenda a sua função social. Dessa forma, os atributos da propriedade (uso, gozo, disposição e reivindicação), poderão sofrer limitações.

Embora seja o papel da Carta Magna garantir o direito de propriedade, suas limitações encontram respaldo na lei infraconstitucional e também por meio da função social da propriedade.

Em relação à função social, existem algumas restrições específicas, como por exemplo, as limitações administrativas (servidões, requisições, ocupações e desapropriações) e civis (tais como os direitos reais sobre coisa alheia) que agregam o direito de propriedade.

Assim, a Constituição exige – respeitada a ordem econômica (Art. 170 CF/88) – que o direito de propriedade seja operado nos limites do interesse econômico e social. Observa-se que, caso não respeitado esse princípio constitucional, a lei impõe sanção para esses indivíduos.

---

<sup>17</sup>OLIVEIRA, Cristiano de Souza. Parecer. **DS&S Consultoria Condominial**, 2019. Disponível em: <https://airbnb.app.box.com/s/h7k2g7rek8xgflzvuvxiagox1e9sum04>. Acesso em: 08 nov. 2020.

<sup>18</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

Portanto, as faculdades garantidas pelo direito de propriedade, segundo os artigos 1229 e 1335, inciso I do CC/02, fazem com que o condômino possa utilizar sua unidade autônoma para si (*ius utendi*: “o *ius utendi* autoriza o proprietário a usar a coisa como lhe aprouver”<sup>19</sup>), assim como poderá auferir renda ao transferir a sua posse a terceiros, como ocorre nos contratos de locação, sendo permitido ao proprietário obter frutos civis de sua propriedade (aluguéis)<sup>20</sup>.

O proprietário que fornece o seu imóvel a terceiros que farão, ainda que temporariamente, o uso e gozo do bem, promove a função social da propriedade, pois garante seu caráter econômico. A locação por temporada via plataforma digital faz parte da economia compartilhada (*sharing economy*), que promove rapidamente e de forma facilitada a troca de bens e serviços de pessoa a pessoa, de tal forma que garante às pessoas a possibilidade de utilizar bens de terceiros, “permitindo que recursos subutilizados ou ‘capital morto’ sejam utilizados de forma mais produtiva”<sup>21</sup>.

Além disso, esse modelo de locação por temporada promove o turismo, gerando o desenvolvimento social e econômico, contemplado pelo Artigo 180 da CF/88.

Contudo, um dos modos de limitação imposta pelo condomínio ao direito de fruição do bem do condômino está previsto no inciso IV do Artigo 1336 do Código Civil, que trata dos deveres do condômino, que são a destinação da unidade condominial (residencial ou comercial) e “utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”<sup>22</sup>.

Em relação à primeira exigência imposta pelo artigo mencionado, já se discutiu neste trabalho sobre a finalidade residencial do contrato de locação por temporada, conforme disposto no artigo 48 da Lei do inquilinato; assim, esse modelo de locação não descaracteriza a finalidade residencial das unidades autônomas de um condomínio edilício.

A segunda justificativa trazida pelo condomínio que proíbe o uso da plataforma como forma de realizar a locação por temporada consiste na possibilidade de causar insegurança, proporcionar a possível falta de sossego, ou ir em desacordo aos bons costumes. No entanto, tal justificativa não merece prosperar, visto que, caso haja qualquer infração que promova danos aos condôminos, a legislação brasileira já disciplinou como será a forma de sancionar o

---

<sup>19</sup>BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São paulo: Saraiva, 1988. p. 190.

<sup>20</sup>Ibid. p. 191.

<sup>21</sup>KOOPMAN, Christopher; MITCHELL, Matthew; THIERER, Adam. The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. **The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law**, v. 8, 2015. p. 531.

<sup>22</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

proprietário que causou o distúrbio, não sendo necessário a proibição de um dos direitos exclusivos do direito de propriedade, que nesse caso seria de usufruir de seu imóvel.

De acordo com o Código Civil, um dos deveres do proprietário para com a sua propriedade exclusiva é não agir “de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes” (art 1336, IV, CC)<sup>23</sup>.

A grande justificativa exposta pelo condomínio ao tentar proibir o uso das plataformas decorre do prazo de duração que este contrato de locação possui, trazendo risco aos moradores; no entanto, esta justificativa não merece prosperar, pois o dispositivo citado não impede a utilização de unidades autônomas em plataformas eletrônicas, que buscam facilitar a vida das pessoas. É incoerente e incorreto proibir o uso da plataforma Airbnb para a locação por temporada com base na presunção de que poderá provocar a insegurança, insalubridade e incômodo aos condôminos, e ainda mais, a violação aos bons costumes.

Para aprofundar o estudo acerca da questão, cabe analisar algumas decisões do Poder Judiciário frente a este conflito entre condomínio e proprietário da unidade autônoma.

O Acórdão da Apelação nº 0021111-79.2014.8.25.0001, de relatoria do Desembargador Ruy Pinheiro da Silva, firmou posicionamento de que não poderá haver restrição ao direito de propriedade quando não há uma justificativa plausível, ademais, quando não está em desacordo com a lei.

No caso, o recurso foi interposto pelo condômino, contra sentença proferida que considerou válida a cláusula, disposta no regimento interno, que limitava o direito de propriedade do condômino, o proibindo de alugar o imóvel por período inferior a 30 dias.

O condomínio alegou a validade da cláusula que restringiu o período do aluguel inferior a 30 dias, aduzindo ter a locação por temporada caráter comercial, pois o inquilino utiliza o imóvel por um curto período de tempo e paga uma contraprestação em dinheiro, e também por se tratar de locatários desconhecidos que poderão atentar contra a segurança, o sossego, a salubridade e bons costumes do condomínio.

Ao reformar a decisão *a quo*, o relator sustentou a nulidade desta cláusula disposta no regimento interno; primeiramente porque a Lei do Inquilinato, em seu artigo 48, trata a locação por temporada como de natureza residencial, e não comercial, logo não desvirtuando a finalidade residencial imposta na Convenção de condomínio. O segundo argumento imposto para limitar o direito de propriedade, segundo o relator:

---

<sup>23</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

A meu sentir, não há resposta positiva que justifique tal limitação, haja vista que não se pode presumir, repito, que os inquilinos coloquem em risco o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos. Há sim um risco de acontecer, mas o risco comum que também há quando se aluga a unidade habitacional por um período maior. E, ademais, acaso haja problemas, existem mecanismos legais para se combater e inibir tais excessos, através das multas. Mas, não se pode admitir é que haja uma interferência tao grande na propriedade privada do condômino a proibi-lo de usufruir do seu bem, sem que haja uma justificativa plausível.<sup>24</sup>

Assim, conforme mencionado pelo Desembargador, caso ocorra algum risco ao sossego, segurança e a salubridade dos condôminos, provocado pelos locatários temporários, a forma de solucionar o ocorrido será por meio da imposição de multa ou qualquer outra sanção ao proprietário do imóvel, sendo que posteriormente o condômino poderá cobrar dos locatários essa quantia.

Porém, há várias decisões judiciais divergentes quanto ao direito que deverá prevalecer em face de conflito entre o direito do proprietário de usufruir do bem imóvel e o direito de vizinhança, disposto pelo artigo 1336, inciso IV do Código Civil. De um lado, os condôminos alegam a constante rotatividade de inquilinos no edifício, fator que aumenta a insegurança dos condôminos, e a falta de sossego dos moradores quando os hóspedes alugam o imóvel a fim da realizar festas fora do horário permitido pelo regimento interno.

Contudo, tal argumento utilizado pelo condomínio não merece prevalecer, uma vez que não pode ser proibido um dos atributos do direito de propriedade por conta de uma certa possibilidade de violação à saúde, sossego e segurança dos condôminos. Caso ocorra tal desrespeito a normas condominiais e de vizinhança, poderá haver aplicação de sanções/multas ao proprietário da unidade autônoma, mas nunca a proibição da fruição de sua propriedade, ainda que através da plataforma Airbnb.

Esse é o entendimento que tem prevalecido nos Tribunais, a exemplo do Tribunal de Justiça de São Paulo, que julgou uma ação judicial que questiona o uso nocivo do condomínio pelos inquilinos, determinando que este não pode ser presumido:

Condomínio edilício - ação declaratória de nulidade de dispositivo do regimento interno que veda a instalação de habitação coletiva para moradia estudantil (república de estudantes) mesmo sob o pálio da proteção da tranquilidade e do sossego, o uso nocivo da propriedade não pode ser presumido, pois depende da prática de atos concretos pelo ocupante do imóvel, que efetivamente causem um prejuízo à convivência harmônica - ademais, o condomínio possui instrumentos legais suficientes para coibir, se o caso, o uso anormal da propriedade, bem como as eventuais interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que nele

---

<sup>24</sup>SERGIPE. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. **Apelação nº 0021111-79.2014.8.25.0001**. Relator: Des. Ruy Pinheiro da Silva, 17 de agosto de 2016. Disponível em: <https://assets.airbnb.com/help/airbnb-tjse-case-0021111-79.2014.8.25.0001.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

habitam (art. 1.337 do Código Civil), não havendo justificativa plausível para limitar o exercício pleno do direito de propriedade sentença mantida. - recurso desprovido.<sup>25</sup>

Neste aresto, restou demonstrado que o condomínio edilício não poderá limitar o direito de propriedade, constitucionalmente garantido, mesmo em casos de possível e presumível uso nocivo pelos inquilinos, disposto no artigo 1336, inciso IV do Código Civil. Caso ocorra a perturbação dos condôminos, a unidade que gerou esse prejuízo responderá pelas penalidades convencionais e, caso esse comportamento antissocial seja reiterado, deverão ser impostas as penalidades previstas no artigo 1337 do Código Civil.

Em um segundo julgado, o TJSP manteve sua posição:

Apelação – obrigação de não fazer – condomínio em edifício – utilização de meio eletrônico para locação temporária (Airbnb) – pretensão autoral de abstenção de aplicação de sanções pelo réu – locações temporárias que são realizadas em caráter residencial e unifamiliar – inexistência de proibição na convenção e no regimento interno do condomínio – ausência de demonstração de concreta ameaça à segurança dos demais condôminos – sentença mantida – recurso improvido, com observação.<sup>26</sup>

Conforme disposto na sentença mencionada no aresto do Desembargador Luiz Fernando Nishi: “cabe à administração e zeladoria do condomínio a verificação dos documentos dos novos ingressantes, ressaltando-se no mais que os requerentes proprietários continuam responsáveis pelos danos gerados pelos locatários de suas unidades”<sup>27</sup>.

Portanto, os Tribunais têm fundamentado suas decisões na garantia do direito fundamental da propriedade (Artigo 5, XXII da CF/88), cuja restrição é medida de exceção. Não deve, então, prevalecer o direito de vizinhança, disposto no artigo 1336, inciso IV, da CC/02, quando não se tem uma efetiva violação ao direito dos condôminos.

Nas palavras de Luiz Antonio Scavone Junior:

Se não houver justificativa plausível e suporte legal para condicionar o uso e, no caso concreto, condicionar ou limitar a destinação da unidade condominial, é de rigor o exercício da propriedade conforme o Artigo 1335, inciso I do CC, segundo qual “são direitos do condômino: I- usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”<sup>28</sup>.

<sup>25</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 1006520-81.2016.8.26.0071**. Relator: Des. Edgard Rosa, 09 de março de 2017. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/438634412/apelacao-apl-10065208120168260071-sp-1006520-8120168260071/inteiro-teor-438634448>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>26</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 1002129-52.2017.8.26.0361**. Relator: Des. Luis Fernando Nishi, 13 de agosto de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/612716065/10021295220178260361-sp-1002129-5220178260361>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>27</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, loc. cit.

<sup>28</sup>SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Livro de Direito Imobiliário**: Teoria e Prática. 15. ed. Rio de Janeiro:

Assim, não cabe ao regimento interno prever restrições ao direito de propriedade, dispostos nos artigos 1228 e 1335 do Código Civil, que garante o exercício pleno da propriedade. Somente na ocorrência de alguma conduta antissocial por parte dos locadores, ou que cause insegurança ou falta de sossego aos moradores, poderão ser impostas sanções ao proprietário que locou seu imóvel, com supedâneo nos arts. 1336, inciso IV, e 1337 do Código Civil.

## **CAPÍTULO 3 CONVENÇÃO CONDOMINIAL: QUÓRUM DE ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO E MUDANÇA DA DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO**

### **3.1 Conceito jurídico de convenção condominial**

Conforme exposto acima, o ordenamento jurídico brasileiro não obsta a disponibilização de unidades autônomas para locação por temporada através da plataforma Airbnb. Assim, cabe analisar se a Assembleia geral ou a convenção de condomínio poderiam fazê-lo.

A convenção de condomínio tem por objetivo “reger o comportamento dos condôminos e de terceiros frente ao condomínio edilício, complementando as normas jurídicas estatais aplicáveis ao caso”<sup>29</sup>. Assim, o Código Civil tem a função de dispor o que deve estar regulado na convenção, contudo, é possível a incorporação de quaisquer cláusulas, conforme descrito no Artigo 1334 do Código Civil: “[...] que os interessados houverem por bem estipular [...]”<sup>30</sup>.

O artigo 1333<sup>31</sup> do CC/02 estipula que a convenção deve ser instituída pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, e transfigura-se desde logo obrigatória para todos os proprietários, possuidores ou detentores das unidades condominiais.

Ademais, a Convenção de condomínio será registrada juntamente ao ato de instituição do condomínio, que irá dispor sobre a destinação da edificação, segundo o Artigo 1332, III, do CC/02. Logo, a convenção deverá conter regras compatíveis a destinação da edificação descrita no ato da instituição.

### **3.2 O quórum para a alteração da convenção que não veda a locação para temporada por meio da plataforma Airbnb em condomínios residenciais**

Conforme já explicado, no momento da instituição do condomínio será decidido se sua destinação é residencial ou comercial ou mista, nos termos do art. 1332, III, do Código Civil. Ademais, conjuntamente será feita a convenção que irá expor as regras conforme a destinação

---

<sup>29</sup>MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Comentário ao art. 1333**. In: SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019. p. 947.

<sup>30</sup>BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.

<sup>31</sup>Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.



do edifício.

Nos condomínios de caráter residencial que não proibiram expressamente na convenção condominial, a locação para temporada não poderá ser vedada, ainda que a vedação esteja prevista no Regimento Interno do Condomínio. Algumas decisões judiciais a seguir demonstram a impossibilidade de vedação da locação por temporada através de sua proibição pelo Regimento Interno. Nesse sentido:

Declaratória. Realização de assembleia para constituição do condomínio onde o apelante detém a propriedade de sete unidades. **Convenção de Condomínio editada, na forma do art. 1.332, inc. III, do CC, que não contém qualquer referência impeditiva de locação por temporada. Elaboração do Regimento Interno, cuja previsão foi estabelecida nos termos do art. 1.334, inc. V, do CC, o qual veda a locação por temporada dos imóveis localizados no Condomínio recorrido.** Impossibilidade. **Regimento Interno que é sede inadequada para instituir limitação não prevista na Convenção Condominial.** Registro da Convenção de Condomínio para que tenha eficácia perante os condôminos. Irrelevância. Imposição do ato registrário tão somente no que tange a terceiros Inteligência do art. 1.333, parágrafo único, do CC Locação por temporada que não é incompatível com os fins residenciais das unidades condominiais de propriedade do recorrente Recurso provido para julgar-se procedente o pedido. Sucumbência. Inversão. Ocorrência.<sup>32</sup> (Grifo nosso)

Nesse mesmo sentido:

Ação declaratória e cominatória – deliberação em assembleia que alterou o regulamento interno do condomínio para proibir a locação por temporada das unidades por período inferior a quinze dias – pedido de tutela provisória visando afastar a restrição imposta – possibilidade – presença de verossimilhança das alegações – **limitação ao uso da propriedade que depende da alteração da própria convenção condominial, mediante aprovação por quórum qualificado** – tutela concedida – decisão reformada agravo provido.<sup>33</sup> (Grifo nosso)

Com base nestes julgados, a restrição ao uso da propriedade não poderá se dar por meio de alteração do regimento interno, que não requer quórum qualificado.

Nos termos do artigo 1334 do CC/02, a convenção condominial irá tratar, além das cláusulas que estejam na instituição, das matérias importantes que envolvem o condomínio, que são: rateios de despesas, forma de administração, sanções, assembleias e suas deliberações e por fim o regimento interno, que irá regular outras matérias.

---

<sup>32</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 0009004-11.2012.8.26.0400**. Relator: Des. João Batista Vilhena, 25 de fevereiro de 2014. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/123568444/apelacao-apl-90041120128260400-sp-0009004-1120128260400/inteiro-teor-123568454>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>33</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2253643-59.2017.8.26.0000** Relator: Des. Andrade Neto, 08 de agosto de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/577086877/22076439820178260000-sp-2207643-9820178260000>. Acesso em: 20 nov. 2020.

O regimento interno serve para complementar as normas dispostas na convenção, não podendo alterar ou colidir com as regras impostas na convenção; ademais, o regimento trata de regras que regulam situações do dia a dia do edifício. Qualquer regra estipulada pelo regimento interno poderá ser modificada por quórum descrito na convenção condominial, sendo que o Código Civil deixou a critério do condomínio o quórum para a alteração do regimento. Caso a convenção não informe o quórum, será de maioria simples dos presentes na assembleia, ao contrário da Convenção, que possui um quórum específico e rígido para a sua alteração de 2/3 dos votos dos condôminos, previsto no artigo 1.351 do Código Civil.

Mesmo com essas determinações, o grande questionamento entre os juristas e doutrinadores é saber qual o quórum para a mudança da convenção que possui a finalidade residencial, mas não vetou explicitamente o uso da locação por temporada; isto porque tal alteração da destinação, restringindo ou ampliando a finalidade do condomínio, exige um quórum diferente, não sendo de 2/3, já que tal limitação envolve o direito fundamental à propriedade, garantido pela Constituição Federal.

Conforme numerosos precedentes, para limitar o direito à fruição do bem imóvel em edifício com finalidade residencial, a convenção de condomínio deve explicitamente expressar a proibição de tal modalidade de locação. Tal proibição não está incorreta, sendo possível restringir por meio da votação dos condôminos. Para tanto, é necessário se atentar à forma de destinação presente no ato da instituição, podendo ser genérica, nos edifícios em comerciais e residenciais, bem como específica, como, por exemplo, em escritórios de contabilidade, nos quais se proíbe qualquer outra modalidade de prestação de serviço.

Portanto, se a convenção, ao determinar que a destinação é residencial, não proíbe a locação para temporada por meio de aplicativos, não poderá haver discussão entre os condôminos sobre a proibição da locação por temporada através do regimento interno ou por simples decisão assemblear, pois tal modalidade de locação não deixa de ser residencial, cumprindo com a finalidade do edifício.

Caso os moradores de um Condomínio residencial decidam restringir totalmente a locação por temporada, por se tratar de restrição ao direito de propriedade quanto à destinação da edificação, se sustenta a posição dos juristas e doutrinadores que argumentam, conforme disposto nos arts. 1332, III, e 1351 do Código Civil, que se a Convenção não especificou que a destinação é restritivamente residencial, ao expressamente dizer que os proprietários não podem alugar por temporada o seu imóvel à terceiro, não há que se falar em impedimento ao uso de aplicativos para realizarem o contrato de locação por temporada entre os proprietários e seus locatários. Assim, o Condomínio somente poderá impedir os condôminos de alugarem

por temporada os seus imóveis por meio de aplicativos se obedecerem o quórum de unanimidade votado em Assembleia especialmente convocada, respeitando a determinação do art. 1351 do CC/02 no sentido de que “a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos”.

Grande parte dos juristas está adotando essa posição, como por exemplo, na Apelação n 1002697-72.2018.8.26.0704, na qual o Relator Milton Carvalho expõe:

Na falta de disposição específica na convenção de condomínio, não se revela legítima a proibição imposta aos proprietários quanto à locação de suas unidades autônomas para temporada e por meio de utilização da plataforma Airbnb. Isso porque, por se tratar de limitação ao exercício do direito de propriedade é de rigor que sua disciplina seja prevista na convenção condominial, uma vez que, nos termos do artigo 1.332, III, do Código Civil, o fim a que as unidades se destinam é matéria que deve constar do referido documento. De fato, conforme já decidido no julgamento do Agravo de Instrumento n 2087769-85.2018.8.26.0000, a convenção é o ato normativo da copropriedade, em que devem ser estabelecidos os direitos e obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros. Portanto, em princípio, apenas mediante alteração da convenção de condomínio é que o direito de propriedade do apelante poderia ser restringido.<sup>34</sup>

Conforme bem posicionado pelo Desembargador Milton Carvalho, a única forma de restrição ao direito de propriedade no atributo da fruição, será se houver a alteração da convenção na parte referente à destinação das unidades autônomas, em que será necessário a unanimidade dos condôminos, conforme disposto na segunda parte do Artigo 1351 do Código Civil.

E de fato, para poder ocorrer a alteração da Convenção, mais especificamente a mudança do capítulo referente à destinação das unidades autônomas e de maior restrição à destinação residencial, como se mostra no caso exposto, é necessária a alteração qualificada para a restrição do direito de propriedade, o que exige a concordância de todos os moradores do condomínio.

O doutrinador João Batista Lopes também se filia à mesma posição sobre o quórum de alteração para a destinação do condomínio, ao dizer que “definida na convenção a destinação das unidades autônomas e o uso das partes comuns, somente a unanimidade dos condôminos poderá alterá-la, sob pena de ofensa a direitos adquiridos”<sup>35</sup>.

A decisão exposta a seguir segue na mesma esteira da posição dos doutrinadores e

---

<sup>34</sup>SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 1002697-72.2018.8.26.0704**. Relator: Des. Edgard Rosa, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/680966446/apelacao-civel-ac-10026977220188260704-sp-1002697-7220188260704>. Acesso em: 20 nov. 2020.

<sup>35</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.

juristas previamente mencionados:

**A alteração da especificação do condomínio exige, portanto, unanimidade dos interessados, tal como a lei exige e tal como perfilhado pela jurisprudência,** incluída a do Egrégio Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário nº 71.285-PR, 2ª Turma, 18.10.74. Min. Antonio Neder, Revista Trimestral de Jurisprudência, vol. 71, p. 425-430; Recurso Extraordinário nº 89.869-9-RJ, 2ª Turma, 8.6.79, Min. Cordeiro Guerra, Revista de Direito Imobiliário, vol. 5, p. 65-67; Recurso Extraordinário nº 94.861-PR, 1ª Turma, 24.11.81, Min. Rafael Mayer, Revista de Direito Imobiliário, vol. 9, p. 55-57). (Grifo nosso).

Importante mencionar, contudo, que há ainda alguma divergência doutrinária e jurisprudencial no que tange a este quórum de alteração da convenção para restringir a locação por temporada por meio de plataformas virtuais. Alguns julgados entendem ser o quórum de 2/3 dos votos dos condôminos, segundo os termos da primeira parte do artigo 1351 do CC/02.

Todavia, tal entendimento resta equivocado, visto que trata-se de restrição ao direito de propriedade, garantido pela Constituição Federal, sendo necessária a alteração da convenção na parte referente à destinação das unidades autônomas, exigindo a concordância de todos os condôminos.

Algumas decisões judiciais, como os dois julgados a seguir, proferiram decisão acolhendo o pedido do proprietário que alugava o seu imóvel por temporada através do site Airbnb. Decidiram que o Condomínio, por meio de Assembleia Condominial, não poderia proibir a locação por temporada, ainda que por maioria; por se tratar de restrição ao direito de propriedade, a matéria deveria obrigatoriamente ser disposta na Convenção do Condomínio, cuja finalidade é residencial.

Neste sentido,

Ação declaratória de inexigibilidade de débito c/c obrigação de não fazer – Ação julgada improcedente, procedente a reconvenção – Falta de fundamentação da sentença – Inocorrência - Locação por temporada por meio do site Airbnb que não desnatura a utilização da unidade condominial com destinação residencial – Restrição que, embora decidida em assembleia, não está prevista expressamente na convenção, o que invalida a aplicação de multa – Discussão acerca do cabimento da limitação e vícios da assembleia que ultrapassam a pretensão autoral – Razões acolhidas para julgar procedente a ação e improcedente a reconvenção, invertidas as sucumbências – Sentença modificada – Recurso provido, rejeitada a preliminar. (TJSP; Apelação Cível 1117942-37.2017.8.26.0100; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2019; Data de Registro: 20/05/2019).

Ação anulatória de decisão assemblear e de obrigação de fazer. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo

(Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1065850-40.2017.8.26.0114; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 12/07/2018).

Outros julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo consideram que caso a Convenção de Condomínio preveja um quórum diferente de 2/3, que é o quórum disposto no artigo 1351 do CC para alterar a Convenção, o quórum que deverá prevalecer e deve ser respeitado é o quórum exigido na Convenção de Condomínio. Nesta esteira,

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA ANTECIPADA PLATAFORMA "AIRBNB" DECISÃO DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL INEFICAZ ART. 1351 CC - Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma "Airbnb", facilidade tecnológica recente; - O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de ¾ (três quartos) dos votos para alteração da convenção; - Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2118946-67.2018.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018).

Ainda que o art. 1351 do CC não exija unanimidade para alteração da convenção do condomínio, mas apenas quórum qualificado de 2/3, é lícito a convenção condominial estabelecer exigências mais rígidas, pois foi criada observando a vontade dos condôminos que, portanto, deve prevalecer. Assim, não havendo unanimidade entre os condôminos, o que é exigência de sua própria convenção condominial, deve-se, pois, considerar nula a tentativa de alteração da convenção para proibir a locação por temporada, bem como, qualquer decisão assemblear, neste sentido, sem aprovação unânime dos condôminos (TJ-SP - AC: 11245678720178260100 SP 1124567-87.2017.8.26.0100, Relator: Morais Pucci, Data de Julgamento: 28/06/2019, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/06/2019).

Neste sentido, observa-se que as duas decisões judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo supramencionadas argumentam que, ao se restringir direito fundamental dos condôminos de usufruir do seu imóvel, se a Convenção de Condomínio exige aprovação em assembleia por unanimidade, tal norma deve ser respeitada. Assim, o Condomínio não poderá decidi-lo via assembleia, através do quórum de 2/3 dos condôminos, pois deve-se prevalecer o que a Convenção estabeleceu ao exigir quórum mais rígido quando se trata de restrição ao direito de propriedade.

Conforme exposto pelo relator do segundo julgado, desembargador Morais Pucci, ainda que o artigo 1351 do Código Civil “não exija unanimidade para alteração da Convenção

do Condomínio, mas apenas quórum qualificado de 2/3, é lícito à Convenção Condominial estabelecer exigências mais rígidas, pois foi criada observando a vontade dos condôminos que, portanto, deve prevalecer”<sup>36</sup>.

Ao contrário do que argumenta o desembargador Moraes Pucci, no caso exposto acima, o Condomínio alegou que não ocorreu a mudança do direito de propriedade, mas que o principal objetivo da assembleia foi a “ratificação da natureza residencial do condomínio”, e por tal razão não haveria a necessidade de se respeitar a aprovação unânime dos condôminos.

Contudo, tal argumento suscitado pelo Condomínio não merece prosperar, visto que a proibição realizada pelo Condomínio de locação por temporada das unidades autônomas restringe um dos principais direitos dos condôminos, que é o direito de gozar do imóvel; assim, por se tratar de um dos atributos do direito de propriedade, a Convenção exige a aprovação em assembleia por unanimidade, o que não foi observado no caso concreto na assembleia deste Condomínio.

Assim, mesmo que a Convenção condominial não preveja expressamente o quórum unânime para proibir um dos atributos do direito de propriedade, o Condomínio, ao realizar a assembleia com o objetivo de proibir o uso da plataforma Airbnb para a locação por temporada nas unidades autônomas, deverá observar o quórum unânime, pois o ordenamento condominial não pode restringir um direito fundamental disposto na Constituição Federal sem respeitar este requisito.

O doutrinador Marco Aurélio Viana também se filia a esta posição, ao se referir ao artigo 1351 do Código Civil de 2002:

Se a alteração da convenção de condomínio, por exemplo, implicar em restrição ao direito de propriedade, é intuitivo que não prevalecerá, dependendo da unanimidade dos condôminos. E tanto isso é verdade que na segunda parte o dispositivo legal exige a unanimidade dos condôminos para que haja mudança da destinação do edifício, ou da unidade autônoma. Por isso, se a assembleia geral se reúne para alterar a convenção de condomínio, alteração essa que envolve, por exemplo, mudança da destinação do edifício, a decisão depende da unanimidade dos condôminos, e não de dois terços<sup>37</sup>.

Alguns doutrinadores, como o professor Anderson Schreiber<sup>38</sup>, aduzem que não é possível a proibição da plataforma para locação por temporada por meio de decisão da

---

<sup>36</sup> TJ-SP - AC: 11245678720178260100 SP 1124567-87.2017.8.26.0100, Relator: Moraes Pucci, Data de Julgamento: 28/06/2019, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/06/2019.

<sup>37</sup> VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil**. Dos Direitos Reais. Arts. 1.225 a 1.510. 4. ed. [S.l.]: Forense. 2013. v. 16. P. 502).

<sup>38</sup> SCHREIBER, Anderson. Parecer jurídico formulado nos autos do Recurso Especial no 1.819.075/RS, fls. 684-729. **Airbnb**, 2019. Disponível em: <https://airbnb.app.box.com/s/s93ph6vu73cgusppdz4oz92fm120wzx7>. Acesso em: 08 nov. 2020.

assembleia condominial, com a finalidade de modificação da convenção condominial. O professor entende que tal restrição é ilegal, uma vez que ofende os direitos inerentes dos condôminos ao limitar o exercício de fruição de sua unidade autônoma, sendo tal direito exclusivo do proprietário. Portanto, segundo o professor, caso esteja disposta uma cláusula na convenção que proíba o uso da plataforma, tal restrição provocará a nulidade da cláusula<sup>39</sup>.

O Doutrinador Carlos Roberto Gonçalves também se filia a esta posição:

São nulas as cláusulas da convenção que contrariem não só as disposições da lei condominial, cujo caráter cogente tem sido proclamado pela doutrina nacional e estrangeira como especialmente a Constituição Federal, limitando o direito de propriedade ou outros direitos nela assegurados<sup>40</sup>.

Portanto, os juristas Marco Aurélio Vieira, Anderson Schreiber e Carlos Roberto Gonçalves se filiam à posição de que para restringir um direito fundamental disposto na Constituição Federal, como o direito do proprietário de dispor e usufruir livremente do seu imóvel para terceiro, deverá existir a concordância de todos os condôminos do Condomínio, com o objetivo de mudança da destinação do condomínio.

---

<sup>39</sup> SCHREIBER, Anderson. Parecer jurídico formulado nos autos do Recurso Especial no 1.819.075/RS, fls. 684-729. **Airbnb**, 2019. Disponível em: <https://airbnb.app.box.com/s/s93ph6vu73cgusppdz4oz92fm120wzx7>. Acesso em: 08 nov. 2020.

<sup>40</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. vol. V, 3 ed., São Paulo: Saraiva, 2008. p.377.

## **CAPÍTULO 4 DECISÕES EMBLEMÁTICAS SOBRE CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA REALIZADOS ATRAVÉS DE PLATAFORMAS VIRTUAIS**

### **4.1 Análise da decisão da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial n 1819.075-RS**

A questão a respeito da natureza jurídica do contrato de locação por temporada e sua proibição nos condomínios residenciais foi objeto de discussão no Recurso Especial n 1819.075-RS; contudo, tal decisão proferida pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça foi controvertida, divergindo da posição majoritária:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. 1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem. 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados. 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem



ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008. 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. 10. Recurso especial desprovido. (STJ - REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Publicação: - DJe: 27/05/2021.).

Pretende-se demonstrar, de acordo com os votos dos Ministros que participaram do julgamento do Recurso Especial, que a decisão de não provimento do recurso proferida pela Corte não proibiu o uso da plataforma Airbnb pelos condôminos, de tal modo que tal julgado resta inadequado para servir como precedente para as demais decisões de outros Tribunais brasileiros.

Primeiramente cabe discorrer sobre os fatos da lide objeto do Recurso Especial. De acordo com os fatos narrados no presente Acórdão, o Condomínio situado na cidade de Porto Alegre- RS ajuizou ação cominatória em face de Mônica Dutczak e seu filho, Gijam Celah dos Santos, proprietários de duas unidades no prédio, requerendo a proibição da locação e serviços de hospedagem que realizavam através da plataforma Airbnb.

O Condomínio alegou que tal contrato de hospedagem infringiria a Convenção, pois consistiria em alteração da destinação residencial do edifício para a modalidade comercial, sendo que a Convenção dizia expressamente que a finalidade das unidades é exclusivamente residencial. Todavia, a Convenção não proibia expressamente o uso de plataformas como a Airbnb para realizar os contratos de locação por temporada.

O Juízo de primeiro grau deu provimento ao pedido cominatório, ao decidir que, neste caso, o contrato celebrado pelos recorrentes/proprietários do apartamento não caracterizava contrato típico de locação, na modalidade residencial ou mesmo na modalidade por temporada, devido ao prazo máximo fixado para a locação por temporada (90 dias) e do oferecimento de serviços pela proprietária aos ocupantes do imóvel, já que tais serviços não

abrangeriam o rol dos direitos e deveres do locador e locatários, conforme disposto nos arts 22 a 26 da Lei 8245/91.

A Sentença foi mantida pelo TJRS. O Acórdão proferido diz se tratar, neste caso, de “contrato atípico de hospedagem”, o qual possui as seguintes características: i) a ausência de vinculação entre os clientes; ii) a reforma do apartamento no sentido de criar novos quartos e acomodar mais pessoas e o fornecimento de serviços; iii) a alta rotatividade de pessoas; iv) o fato de a demandada ter conseguido adquirir em curto espaço de tempo mais um apartamento, o qual também for destinado a mesma atividade, apenas reforçaria a tese de que a ré estaria realizando uma exploração comercial.

Os proprietários não concordaram com a decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, e interpuseram recurso especial, com fundamento na não observância aos Artigos 47 e 48 da Lei 8245/91, e artigo 1335, I, do CC e artigo 19 da Lei n 4591/64. Ademais, o Airbnb Ireland UC ingressou nos autos, como assistente simples dos recorrentes, visto que possui interesse jurídico no litígio.

Ao proferir voto, a Quarta Turma do STJ buscou definir a natureza jurídica do contrato atípico celebrado pela recorrente e os seus usuários no presente caso concreto, com o objetivo de definir se este contrato possui características comerciais ou residenciais. Após analisarem a modalidade dos contratos celebrados pelos recorrentes, posicionaram seus argumentos sobre a possível restrição ao Direito de propriedade nas normas de Convenção dos Condomínios edifícios residenciais.

Assim, cabe analisar os principais argumentos dos Ministros do Superior Tribunal de Justiça, para concluir se tal decisão da Quarta Turma é adequada como precedente para outros casos semelhantes que envolvam contratos firmados entre proprietários e seus usuários, por meio da plataforma Airbnb.

Por maioria de votos, ao analisar o recurso interposto pela recorrente, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que o contrato celebrado por esta com seus usuários, por meio da plataforma Airbnb, se trata de contrato atípico de hospedagem, que confere destinação comercial aos imóveis, estando em desacordo com a convenção condominial, que prevê destinação residencial para os apartamentos.

Segundo o magistrado Raul Araújo<sup>41</sup>, o contrato analisado contém as características típicas de hospedagem, que são a alta rotatividade no local e a oferta de serviços, pois o imóvel era oferecido para diferentes pessoas que permaneciam por um curto espaço de tempo,

---

<sup>41</sup> STJ - REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Publicação: - DJe: 27/05/2021.

además a recorrente fornecia serviços, como lavanderia.

O magistrado argumenta que neste caso não poderá se enquadrar a contrato típico de aluguel por temporada, disposto na Lei de Locações, pois a recorrente ofertava um dos seus imóveis, conforme descrito nos autos, para várias pessoas sem vínculo para dividirem o mesmo apartamento, caracterizando a destinação comercial do imóvel.

Contudo, o Ministro ressaltou que as atividades desenvolvidas pela plataforma Airbnb não se enquadram ao contrato de hospedagem descrito pela Lei 11.771/2008 (Política Nacional de Turismo); todavia, o modelo de locação por temporada que utiliza como meio de intermediação a plataforma Airbnb tem algumas características do contrato atípico de hospedagem. O Ministro explica que:

Tem-se um contrato atípico de hospedagem, expressando uma nova modalidade, singela e inovadora, de hospedagem de pessoas sem vínculo entre si, em ambientes físicos de padrão residencial e de precário fracionamento para utilização privativa, de limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo por proprietário ou possuidor do imóvel, sendo a atividade comumente anunciada e contratada por meio de plataformas digitais variadas<sup>42</sup>.

O Ministro termina o seu voto descrevendo o modelo de contrato atípico de hospedagem realizado pela recorrente, por meio da plataforma Airbnb, e sendo a favor de sua proibição na Convenção de Condomínio, por se tratar de contrato destinado a modelo comercial.

Ao contrário do voto do Ministro Raul Araújo, o brilhante voto do Ministro Luis Felipe Salomão, que foi o único voto divergente da turma e em oposição às instâncias ordinárias, as quais se posicionaram a favor do Condomínio impor restrições ao direito de propriedade, no que tange a proibição à celebração do chamado contrato atípico de hospedagem. Para o Ministro, tal restrição a um direito fundamental confere evidente afronta aos poderes inerentes ao exercício do direito de propriedade dos recorrentes.

O Magistrado, ao analisar a modalidade de contrato celebrado pelos recorrentes diz se tratar do contrato típico locação por temporada, sendo alguns realizados pela plataforma Airbnb. Segundo o Magistrado:

Penso que, na situação apresentada, em que os recorrentes se valem de cômodos de um mesmo imóvel e também de um segundo imóvel em sua totalidade, com o nítido propósito de destinação residencial a terceiros, mediante contraprestação pecuniária, ainda que por prazos de curta duração, as relações negociais mais se aproximam do contrato de locação por temporada<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> STJ - REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Publicação: - DJe: 27/05/2021.

<sup>43</sup> STJ - REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Publicação: -

Assim, ao concluir que os contratos celebrados pelos recorrentes possuem a finalidade residencial, conforme dispõe a Lei do Inquilinato, o contrato não estaria em desacordo com as normas da Convenção de Condomínio. Além disso, não havia qualquer restrição expressa na Convenção quanto às atividades realizadas pelos recorrentes, em posição contrária à da Corte de Origem, que concluiu se tratar de contrato com finalidade tipicamente comercial aplicado aos imóveis das recorrentes.

O Ministro conclui seu voto dizendo que a modalidade de contrato residencial celebrado pelos recorrentes como forma de exploração econômica do imóvel está em acordo com a lei do Condomínio, ou seja, com a sua Convenção e com a Lei de Locações (Artigo 48); portanto, não se pode falar que infringe a função social da propriedade. Contudo, o Ministro ressaltou que caso o Condomínio queira adotar outras medidas adequadas para a manutenção da regularidade de seu funcionamento, como por exemplo, cadastramento dos novos usuários na portaria, com objetivo de aumentar a segurança do prédio, tal medida poderá ser feita, desde que não impeça o uso e o gozo do proprietário em alugar seu imóvel por temporada, através da plataforma Airbnb.

Nesta esteira, cabe analisar o voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira, que negou provimento ao Recurso. O Ministro começa expondo em seu voto a forma como o TJRS, em seu acórdão recorrido, descreve, com base no caso concreto, a atividade realizada pelos recorrentes no seu imóvel:

(...) reconhece ter utilizado as unidades condominiais de que é proprietária como se um 'hostel' fosse", admitindo ainda "fornecer serviço de lavanderia - lavava as roupas em sua residência e entregava posteriormente- ,sendo que também efetivou modificações estruturais no apartamento (fl. 61 e 64) para poder alojar um número maior de pessoas, além de disponibilizar serviço de conexão à internet como forma de 'agregar valor' a sua atividade<sup>44</sup>.

O Ministro parte do princípio de que a divergência no caso discutido pelas partes litigantes é sobre a qualificação dos serviços fornecidos pela recorrente; não se questiona a forma como é feita a divulgação ou contratação do negócio desempenhado pela proprietária do imóvel (no caso é por intermédio de um aplicativo), podendo ser por meio de imobiliária, anúncio em jornais, etc.

Assim, o Ministro argumenta que a forma pela qual a recorrente utilizou para divulgar o serviço que oferece para os “hóspedes” não interfere na natureza do contrato celebrado entre

as partes. Mesmo que as partes tivessem celebrado neste caso contratos de locação por temporada, se tratando de forma de locação residencial, não iria mudar a sua forma para a atividade comercial o simples fato do contrato ser formalizado por intermédio de um aplicativo.

De tal modo, o Ministro conclui que o resultado deste julgamento não poderá vincular a atividade desempenhada pelas empresas de aplicativos, como é o caso do assistente incluindo no processo, o Airbnb, posto que o caso discutido no litígio em tela não é o mais adequado para que dele se possa retirar uma abrangência maior, criando precedente específico que envolve os aplicativos pelos quais os proprietários disponibilizam seus imóveis para locação por temporada.

Observa-se que há várias formas e modalidades para oferecer o imóvel a terceiros; como no presente caso, a proprietária ocasionalmente aluga somente parte do imóvel, ou o disponibiliza para vários usuários, com ou sem oferta de serviços adicionais, sendo que não faz diferença o meio pelo qual ele é divulgado para definir se tal contrato se trata de atividade residencial ou comercial.

O Ministro argumenta que cabe à convenção de condomínio decidir se deverá restringir ou não os proprietários a disponibilizarem seus imóveis para seus hóspedes. Para que o condomínio decida da melhor forma sobre a restrição ao direito de propriedade de seus condôminos, deverá analisar suas características particulares; como exemplo, o condomínio puramente residencial poderá restringir tal direito para garantir a segurança de seus moradores. Conforme bem pontuado pelo Ministro:

Cada condomínio tem suas características e peculiaridades próprias. Aqueles situados em locais turísticos, próximos a universidades e hospitais, por exemplo, tendem a atrair investidores e proprietários cujo interesse predominante seja o de locar seus apartamentos para temporada (com ou sem a oferta de serviços). Por sua vez, um condomínio puramente residencial, e com determinadas características, pode demandar cuidados adicionais em relação à segurança e à privacidade de seus moradores, mitigando o interesse na disponibilização da unidade para uso de terceiros. Por isso, creio que cabe à convenção de condomínio – estatuto que traduz a vontade da maioria absoluta dos coproprietários, e cujos termos aplicam-se a todos os moradores, indistintamente – disciplinar o uso das unidades condominiais, sem que daí resulte indevida restrição ao direito de propriedade<sup>45</sup>.

Por fim, o Ministro conclui seu voto retomando a ideia de que a forma pela qual a proprietária divulga seu imóvel, sendo por meio de aplicativos em plataformas como o Airbnb, ou imobiliária, contato pessoal e dentre outros, não implica transformar, por si, a

---

<sup>45</sup> STJ - REsp nº 1819075 / RS (2019/0060633-3). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Publicação: - DJe: 27/05/2021.

locação do imóvel em atividade comercial. O que define a natureza do contrato são as características dos serviços prestados, sendo que cabe a análise caso a caso, que podem acarretar a similitude da prestação de serviços de hospedagem, não se tratando de locação por temporada (disposta nos artigos 48, 49 e 50 da Lei do Inquilinato).

Portanto, neste caso em exame, o Ministro seguiu a decisão da maioria dos votos dos Ministros da Quarta Turma, que definiu que se trata de uma modalidade atípica de hospedagem, caracterizando o uso comercial, sendo proibido pela Convenção de Condomínio. Assim, o Ministro negou provimento ao recurso da recorrente.

Concluindo a discussão controvertida no Recurso Especial, deve prevalecer como regra o entendimento contido no voto do Ministro Antonio Carlos Ferreira, no que diz respeito a este recurso não servir como argumento jurídico a ser utilizado em outras decisões pelos Magistrados brasileiros que envolvam as atividades realizadas pela Plataforma Airbnb com terceiros que disponibilizam, locando seus imóveis para pessoas por um espaço de tempo, pois neste caso a recorrente não realizava contrato típico de locação por temporada, e sim uma modalidade de “pensão”, por assim dizer.

Pode-se dizer que se trata de uma pensão ou um hostel porque a recorrente alugava os cômodos do apartamento de forma autônoma para várias pessoas sem vínculos entre si, hospedando entre três a quatro pessoas, caracterizando a destinação não residencial nos imóveis da recorrente. Os Ministros definiram que neste caso se trata de contrato atípico de hospedagem, se tratando de modalidade não residencial, contrariando, portanto, a Convenção de condomínio, que só permite a finalidade residencial das unidades autônomas.

Os Ministros Antonio Carlos Ferreira e Isabel Galotti, que seguiram o voto-vista de Raul Araújo, concluíram que a decisão não deve servir de parâmetro para os casos que discutem a possibilidade do uso da plataforma de intermediação Airbnb por condôminos, visto que neste caso peculiar discutido neste Recurso Especial, tal contrato celebrado pela proprietária dos imóveis com seus hóspedes afasta a destinação residencial imposta pelo Condomínio.

Portanto, a decisão proferida pela Quarta Turma não deverá ser utilizada como argumento jurídico para possibilitar a proibição da locação por temporada por meio da plataforma Airbnb pelas Convenções de condomínio. Conforme já foi analisado neste trabalho, os contratos celebrados pelos proprietários ao disponibilizarem seus imóveis para terceiro por certo período de tempo, não podendo ultrapassar o período de 90 dias, por meio da plataforma Airbnb, possuem natureza jurídica de locação por temporada, conforme dispõe o artigo 48 da Lei de Locações.

Tal modalidade de locação serve para disponibilizar o imóvel inteiro ao longo de meses ou por semanas, atingido um público infinito, como uma família que deseja passar as férias, ou um grupo de amigos, estudantes, sendo que tal locação sempre possuirá a finalidade residencial, conforme descrito expressamente na Lei do Inquilinato. Assim, é possível que a convenção de condomínio que possui a finalidade residencial expressamente proíba o uso da plataforma Airbnb, utilizada para celebrar os contratos de locação por temporada, desde que atinja o quórum unânime.

#### **4.2 Análise do Voto do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva em sede do Recurso Especial n. 1884483-PR.**

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) começou, no dia 21/09/2021, a julgar sobre a possibilidade de convenções condominiais de caráter residencial proibirem os proprietários de alugarem seus imóveis por curta temporada por meio da plataforma Airbnb. O Recurso Especial n. 1884483-PR foi interposto pelo proprietário do imóvel, e a plataforma Airbnb está no processo como assistente, visto que possui interesse jurídico e econômico na demanda. O Relator Ricardo Villas Bôas Cueva votou por negar provimento ao recurso do proprietário/recorrente; logo após, o julgamento foi suspenso pelo pedido de vista dos Ministros Moura Ribeiro e Marco Bellizze.

No referido caso concreto, o proprietário do imóvel alugado por meio da plataforma Airbnb requereu a anulação da assembleia condominial, a qual proibiu a locação por menos de 90 dias. De acordo com o Relator, o contrato de locação por temporada celebrado por meio de aplicativos de intermediação se qualifica como estadia provisória, não se tratando de residência (estadia duradoura); conseqüentemente, não pode ser aceito em condomínios exclusivamente residenciais. Segundo o Magistrado:

A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação em curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial. É inegável a afetação do sossego, da salubridade e da segurança causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual está, temporariamente, inserida<sup>46</sup>.

O Ministro também argumenta que “o estado de ânimo daqueles que utilizam o imóvel para fins residenciais não é o mesmo de quem se vale de um espaço para aproveitar suas

---

<sup>46</sup> STJ - REsp: 1884483 PR 2020/0174039-6, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 18/08/2021.

férias”<sup>47</sup>. Por fim, o voto do Ministro foi a favor do Condomínio, aduzindo que, se tratando de Condomínio estritamente residencial, não é necessário que seja feita a votação em Assembleia para proibir o uso do Airbnb para realizar a locação por temporada, bastando que a Convenção de condomínio preveja a finalidade residencial, proibindo automaticamente a locação por temporada.

Defende-se no presente trabalho que o posicionamento do Relator não merece prosperar, pois a Lei do Inquilinato é clara ao descrever o contrato de locação por temporada como possuidor de finalidade estritamente residencial. O entendimento corre, então, o risco de descumprir a lei mencionada, ao dizer que a locação por curtíssimo período não tem a finalidade residencial.

O voto do Magistrado apresenta-se em desacordo com a Lei de Locações na definição do que são fins residências. O doutrinador Anderson Schreiber, já mencionado anteriormente neste trabalho, ao tratar sobre a locação por temporada destinada à residência temporária do locatário define:

Temporada não se restringe a um período de descanso ou lazer em imóvel situado no litoral ou estação climática, mas engloba residência temporária do locatário, em outra ou na mesma cidade em que reside, para a realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário ou outras situações que requeiram utilização transitória de imóvel alheio por período de até 90 dias<sup>48</sup>.

Assim, conforme explicado pelo doutrinador, a temporada tem várias definições, não se restringindo a uma só finalidade como o lazer, sendo tal conceito é ampliado, não descaracterizando o fim residencial. Portanto, não cabe o argumento jurídico do Ministro Villas Bôas ao dizer que no aluguel de imóvel para passar as férias não há a finalidade residencial.

A decisão proferida pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva foi alvo de diversas críticas, por conta da definição incorreta sobre a locação por temporada, disposta no artigo 48 da Lei de Locações, de tal forma que o jurista alterou o conceito descrito pela Lei, ocasionando grande insegurança jurídica.

Portanto, o respectivo recurso encontra-se suspenso, de tal forma que agora a sociedade deverá aguardar qual posição a Terceira Turma seguirá.

---

<sup>47</sup> STJ - REsp: 1884483 PR 2020/0174039-6, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 18/08/2021

<sup>48</sup> SCHREIBER, Anderson. Parecer jurídico formulado nos autos do Recurso Especial no 1.819.075/RS, fls. 684-729. **Airbnb, 2019**. Disponível em: <https://airbnb.app.box.com/s/s93ph6vu73cgusppdz4oz92fm120wzx7>. Acesso em: 08 nov. 2020.



## CONCLUSÃO

Primeiramente a pesquisa buscou definir a natureza jurídica do contrato celebrado entre o usuário e o anfitrião/proprietário do imóvel que o disponibiliza por meio da plataforma digital Airbnb. Tal modalidade de contrato está em conformidade com o típico contrato de locação por temporada, disposto no Artigo 48 da Lei do Inquilinato. A locação por temporada ocorre quando o proprietário do imóvel cede/aluga o imóvel para terceiro por um certo período de tempo, desde que não ultrapasse o prazo de 90 dias, conforme dispõe a lei mencionada. Assim, este contrato possui as mesmas características do contrato celebrado por meio da plataforma Airbnb, visto que o principal objetivo é fornecer o imóvel para uso e gozo de terceiro, não sendo a principal característica os serviços que poderão ser prestados aos locatários/hóspedes ao utilizarem a propriedade do locador.

Alguns juristas e doutrinadores se filiam à posição de que a relação estabelecida entre os usuários e os anfitriões ao usarem a plataforma como meio de intermediação se trata de um contrato de hospedagem. Ao conceituar o contrato de hospedagem, previsto na Lei 11.771/08, verifica-se que os serviços ofertados pelos hotéis, pensões, apart-hotéis e outros, não são compatíveis com o objeto do contrato celebrado entre os proprietários que alugam seus imóveis para terceiros por um certo período de tempo, para estes desfrutarem do imóvel com a finalidade tipicamente residencial, conforme exatamente descrito pela Lei do Inquilinato, no artigo 48.

Após trazer o conceito jurídico, utilizando a legislação e a doutrina como ferramenta de argumentação, analisou-se a polêmica que está sendo alvo de diversos litígios na justiça brasileira atualmente: os condomínios residenciais estão proibindo seus moradores de alugarem seus imóveis para pessoas por curto período de tempo. A forma como os condomínios estão tolhendo o direito dos proprietários de usufruir de sua propriedade revela uma afronta ao direito fundamental assegurado pela Constituição Federal, em seu artigo 5, XXII, cuja restrição é medida de exceção.

É importante ressaltar que o Condomínio residencial pode proibir um dos atributos do direito de propriedade conferido ao condômino; contudo, para que ocorra tal restrição, deverá ser respeitada a forma disposta pelo Código Civil, que regulamenta as normas condominiais, além do que dispõem as convenções condominiais.

Se o condomínio residencial dispõe em sua convenção condominial que o condomínio possui a finalidade estritamente residencial, não há que se falar em proibição da modalidade locação por temporada por meio da plataforma Airbnb neste condomínio, uma vez que a Lei

do Inquilinato, em seu artigo 48, diz expressamente que tal contrato de locação é tipicamente residencial. Assim, o contrato de locação por temporada é permitido pela convenção de condomínio, a não ser que determine o contrário expressamente.

Contudo, o condomínio residencial tem a faculdade de escolher se deseja proibir os proprietários de alugarem por certo período suas unidades autônomas para terceiros estranhos ao condomínio caso esteja causando problemas aos moradores; para isso, deverá convocar uma Assembleia para votação, devendo ser atingido o quórum unânime, pois ao tentar restringir um dos atributos do direito de propriedade é necessária a aprovação de todos os condôminos; somente assim será possível alterar a destinação do condomínio disposta da convenção de condomínio, conforme dispõe a segunda parte do Artigo 1351 do Código Civil.

Alguns juristas entendem que para a alteração da convenção de condomínio buscando a proibição da locação por aplicativos (Airbnb e assemelhados), será possível o quórum de 2/3 dos condôminos. No entanto, conclui-se que este entendimento não deve prevalecer, pois trata-se de uma limitação ao exercício do direito de propriedade; obrigatoriamente sua alteração deverá se dar através de quórum unânime, uma vez que o direito fundamental de propriedade é um direito adquirido pelo condômino a partir do momento que realiza a compra do imóvel. Assim, para que se possa vedar um dos atributos deste direito, é de rigor exigir a aprovação de todos os moradores do edifício.

O Superior Tribunal de Justiça se posicionou sobre o assunto ao julgar o Recurso Especial n. 1819075. A Quarta Turma decidiu que é possível que ocorra a proibição dos proprietários alugarem seus imóveis por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, quando a convenção de condomínio dispõe que a destinação é residencial; porém, a convenção de condomínio pode autorizar o uso das plataformas digitais para formalizarem o contrato entre os anfitriões e seus hóspedes.

O colegiado definiu que o contrato celebrado entre os locadores e os locatários/hóspedes por meio do uso do aplicativo Airbnb se trata de um contrato atípico de hospedagem. Contudo, já restou demonstrado, sendo a posição da maioria da Doutrina Brasileira, que esse contrato é de locação por temporada, nos termos de Artigo 48 da Lei do Inquilinato.

Porém, cumpre ressaltar que o Recurso Especial n. 1819075 trata de caso específico, em que a proprietária do imóvel o utilizava para realizar uma pensão, uma vez que disponibilizava sua unidade autônoma para diversas pessoas compartilharem o mesmo espaço. Dessa forma, o caso analisado não se mostra condizente com os outros litígios que ocorrem na Justiça brasileira atualmente, cujo objeto de controvérsia é totalmente distinto, pois nesses

casos há a formalização de um contrato de locação por temporada por meio de plataformas digitais.

Assim, o Recurso Especial n. 1819075 não serve de precedente a ser aplicado em outras decisões judiciais futuras. Portanto, após a análise de jurisprudências proferidas pelos Tribunais brasileiros, conclui-se que condomínios que possuem a finalidade residencial não podem proibir os proprietários de disponibilizarem seus imóveis para terceiros através da plataforma Airbnb, com a exceção da observação do quórum unânime para alteração da convenção, nos termos da segunda parte do Artigo 1351 do Código Civil, que exige esse quórum para que possa ter a alteração da Convenção de Condomínio quanto a sua mudança de finalidade.

## REFERÊNCIAS

- AIRBNB. Termos de Serviço. **Airbnb**, 2019. Disponível em: <https://www.airbnb.com.br/help/article/2857/termos-de-servi%C3%A7o-arquivo>. Acesso em: 08 nov. 2020.
- AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.
- BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São paulo: Saraiva, 1988.
- BRASIL. **Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília: Poder Legislativo, [2002]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.
- 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: Poder Legislativo, [2008]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.
- BRASIL. **Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília: Poder Executivo, [1991]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18245.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.
- BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Poder Legislativo, [1964]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm). Acesso em: 04 nov. 2020.
- CAPANEMA, Sylvio. **Lei do Inquilinato Comentada**. 11. ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2019. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530985622/>. Acesso em: 08 nov. 2020.
- DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de imóveis urbanos comentada: Lei n. 8.245, de 18-10-1991**. 6. ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2001.
- GIMENES, Erick. Condomínios podem proibir aluguel via Airbnb, vota relator de caso no STJ. **Jota**. 21 de setembro de 2021. Disponível em: <https://www.jota.info/justica/airbnb-relator-vota-por-proibir-aluguel-21092021>. Acesso em: 20 nov. 2020.
- GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. vol. V, 3 ed., São Paulo: Saraiva, 2008. p.377.
- GUIMARÃES, Paulo Jorge Scartezzini. **Dos contratos de hospedagem, transporte de passageiros e turismo**. São Paulo: Saraiva, 2007.

KOOPMAN, Christopher; MITCHELL, Matthew; THIERER, Adam. The Sharing Economy and Consumer Protection Regulation: The Case for Policy Change. **The Journal of Business, Entrepreneurship & the Law**, v. 8, 2015.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.

LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1999. v. 5.

LOPES, Vinícius Grangnani. Airbnb: A problemática nos condomínios residenciais. **Izique Chebabi Advogados Associados**, 2018. Disponível em: <http://www.chebabi.com/blog/artigos/airbnb-a-problematika-nos-condominios-residenciais>. Acesso em: 29 de outubro 2020.

MARTINS, Guilherme Magalhães. **Contratos eletrônicos de consumo**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Comentário ao art. 1333**. In: SCHREIBER, Anderson *et al.* **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

NASCIMENTO, João Franco; GONDO, Niske. **Incorporações Imobiliárias**. São Paulo: RT, 1984.

OAB SÃO PAULO. Comissão Especial de Direito Condominial Parecer sobre locação atípica de unidades condominiais em condomínios edifícios exclusivamente residenciais no padrão “airbnb”. **OAB-SP**, [s.d.]. Disponível em: [https://www.oabsp.org.br/comissoes2010/gestoes-antiores/direito-condominial/trabalhos\\_pareceres/Parecer%20-%20Hospedagem%20Airbnb%20-%204.pdf](https://www.oabsp.org.br/comissoes2010/gestoes-antiores/direito-condominial/trabalhos_pareceres/Parecer%20-%20Hospedagem%20Airbnb%20-%204.pdf). Acesso em: 08 nov. 2020.

OLIVEIRA, Cristiano de Souza. Parecer. **DS&S Consultoria Condominial**, 2019. Disponível em: <https://airbnb.app.box.com/s/h7k2g7rek8xgflzvuxiagox1e9sum04>. Acesso em: 08 nov. 2020.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1964.

PUGLIATTI, Salvatore. **I fatti giuridici**. Milano: Dott. A. Giuffrè, 1996.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Agravo de Instrumento 2253643-59.2017.8.26.0000** Relator: Des. Andrade Neto, 08 de agosto de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/577086877/22076439820178260000-sp-2207643-9820178260000>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 1006520-81.2016.8.26.0071**. Relator: Des. Edgard Rosa, 09 de março de 2017. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/438634412/apelacao-apl-10065208120168260071-sp-1006520-8120168260071/inteiro-teor-438634448>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 1002129-52.2017.8.26.0361**. Relator: Des. Luis Fernando Nishi, 13 de agosto de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/612716065/10021295220178260361-sp-1002129-5220178260361>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 0009004-11.2012.8.26.0400**. Relator: Des. João Batista Vilhena, 25 de fevereiro de 2014. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/123568444/apelacao-apl-90041120128260400-sp-0009004-1120128260400/inteiro-teor-123568454>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Apelação nº 1002697-72.2018.8.26.0704**. Relator: Des. Edgard Rosa, 21 de fevereiro de 2019. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/680966446/apelacao-civel-ac-10026977220188260704-sp-1002697-7220188260704>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Processo nº 1065850-40.2017.8.26.0114**. Relator: Des. Milton Carvalho, 12 de julho de 2018. Disponível em: <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/599975081/10658504020178260114-sp-1065850-4020178260114/inteiro-teor-599975104>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Livro de Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

SCHREIBER, Anderson. Contratos Eletrônicos e consumo. **Revista Brasileira de Direito Civil**, v. 01, n. 01, 2014. Disponível em: <https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/132>. Acesso em: 09 nov. 2020.

SCHREIBER, Anderson. Parecer jurídico formulado nos autos do Recurso Especial no 1.819.075/RS, fls. 684-729. **Airbnb, 2019**. Disponível em: <https://airbnb.app.box.com/s/s93ph6vu73cgusppdz4oz92fm120wzx7>. Acesso em: 08 nov. 2020.

SERGIPE. Tribunal de Justiça do Estado de Sergipe. **Apelação nº 0021111-79.2014.8.25.0001**. Relator: Des. Ruy Pinheiro da Silva, 17 de agosto de 2016. Disponível em: <https://assets.airbnb.com/help/airbnb-tjse-case-0021111-79.2014.8.25.0001.pdf>. Acesso em: 20 nov. 2020.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

STJ: 3ª TURMA COMEÇA A JULGAR LOCAÇÕES POR PLATAFORMAS COMO AIRBNB. **Migalhas**, 21 de setembro de 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/quentes/351993/stj-3-turma-comeca-a-julgar-locacoes-por-plataformas-como-airbnb>. Acesso em: 20 nov. 2020.

VIANA, Marco Aurélio S. **Comentários ao Novo Código Civil**. Dos Direitos Reais. Arts. 1.225 a 1.510. 4. ed. [S.l.]: Forense. 2013. v. 16.



**FACULDADE DE DIREITO**  
**COORDENADORIA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO (TCC)**

**TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Eu, Júlia Passalacqua,

Aluna regularmente matriculada no Curso de Direito, na disciplina de TCC II da 10ª etapa, matrícula nº 41607414-4, período diurno, turma 10º B, tendo realizado o TCC com o título: “Contratos de locação por temporada através da Plataforma Airbnb em condomínios edifícios: análise da (im) possibilidade de proibição”, sob a orientação do Prof. Dr. Luiz Antonio Scavone Junior, declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do TCC, informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

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

São Paulo, 11 de novembro de 2021

---

**Júlia Passalacqua**