

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

FACULDADE DE DIREITO

LUCAS DE MATOS COELHO

**ANÁLISE JURÍDICA DO APLICATIVO AIRBNB, BEM COMO DE PRECEDENTES
A RESPEITO DA PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO POR MEIO DO APLICATIVO
PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

São Paulo

2020

LUCAS DE MATOS COELHO

**ANÁLISE JURÍDICA DO APLICATIVO AIRBNB, BEM COMO DE PRECEDENTES
A RESPEITO DA PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO POR MEIO DO APLICATIVO
PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS**

Trabalho de conclusão de curso elaborado no âmbito da graduação da Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie, como requisito para obtenção do título de Bacharel em direito, **sob a orientação do Professor Dr. Fabiano Dolenc Del Masso.**

ORIENTADOR: Professor Dr. Fabiano Dolenc Del Masso

Banca examinadora

Professor Dr. Vicente Bagnoli

Professora Dr.^a Larissa Furlan

Professor Dr. Fabiano Dolenc Del Masso

São Paulo

2020

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais e a minha irmã, por estarem sempre presentes em minha vida e por transmitirem um amor incondicional. Obrigado por toda a alegria e educação que vocês me proporcionaram e me proporcionam.

A toda minha família, por todo o amor e carinho, em especial, a minha avó, Clacyra, pois sem ela nada disso seria possível. Obrigado por proporcionar todo conforto em São Paulo.

Aos meus amigos, sejam eles do Mato Grosso do Sul, São Paulo ou Dublin. Por vocês, só tenho gratidão.

A todos os meus professores durante a faculdade, por todos os ensinamentos e por fazerem o direito ser uma paixão em minha vida, em especial, ao meu orientador, Professor Doutor Fabiano Del Masso.

Por fim, ao Futebol e Futsal Direito Mackenzie, onde fiz uma família e pude viver momentos inesquecíveis de muitas felicidades nessa etapa da minha vida.

RESUMO

Este artigo científico busca entender o panorama jurídico do aplicativo Airbnb, buscando aprofundar na questão contratual, pela qual veremos qual tipo de contrato seria mais adequado quando utilizada a plataforma digital do Airbnb, além de verificar a possibilidade de restrição do aplicativo pela convenção de condomínio. Dando importância ao crescente número de plataformas digitais como intermediadoras de locações de imóveis, levando em consideração os imóveis localizados em condomínios edilícios, há um enorme impasse jurídico atualmente, uma vez que não há projeto de lei específico que faça a regulamentação desses aplicativos, apenas projetos de lei que estão em tramitação. Diante disso, a doutrina e a jurisprudência vêm tentando pacificar o assunto, principalmente no que tange à questão contratual do negócio jurídico celebrado por meio dos aplicativos de compartilhamento de imóveis. Além disso, serão analisados doutrinas e precedentes para verificar a possibilidade de restrição ou liberação dos aplicativos de compartilhamento de imóveis por meio de cláusulas impeditivas ou cláusulas que aprovem estas práticas previstas na convenção de condomínio. Para tanto, busca-se deduzir os entendimentos da doutrina e jurisprudência, trazendo julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, além de presente julgamento realizado pelo Superior Tribunal de Justiça, para verificar como a jurisprudência vem se pronunciando quanto às restrições e liberações dessa nova modalidade de locação. O pensamento desse estudo foi desenvolvido por intermédio de pesquisas doutrinárias e artigos científicos recentemente publicados, sem deslembrar das leis federais que englobam o tema.

Palavras-chave: Airbnb, aplicativos de compartilhamento de imóveis, hospedagem, locação por temporada, direito contratual, direito civil, direito imobiliário, convenção de condomínio.

ABSTRACT

This study seeks to understand what type of contract should be entered into when renting a property intermediated through the digital platforms of the real estate sharing applications, in addition to verifying the possibility of restricting the applications by the condominium convention. Given the growing number of digital platforms as intermediaries for real estate rentals, taking into account properties located in residential condominiums, there is an enormous legal impasse today, since there is no specific law that regulates these applications, only laws projects that are in progress. In this view, the doctrine and the jurisprudence have been trying to pacify the matter, especially with regard to the contractual issue of the legal business concluded through the real estate sharing applications. In addition, doctrines and precedents will be analyzed to verify the possibility of restricting or approval of the applications for sharing real estate through impeding clauses or clauses that approve these practices provided in the condominium convention. To this end, we seek to deduce the understandings of doctrine and jurisprudence, bringing decisions from the Court of Justice of the State of São Paulo, in addition to this judgment made by the Superior Court of Justice, to verify how the jurisprudence has been ruling on restrictions and approval of this new rental modality. This study was developed through doctrinal research and scientific articles recently published, without forgetting the federal laws that encompass the theme.

Keywords: real estate rental apps, lodging, temporary rental, contract law, civil law, real estate law, condominium convention.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	7
I – ECONOMIA COMPARTILHADA E O CONCEITO DOS APLICATIVOS DE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS TOMANDO COMO BASE O <i>AIRBNB</i>	9
II – ASPECTOS JURÍDICOS CONTRATUAIS E DIFERENÇAS ENTRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA E DE HOSPEDAGEM.....	11
2.1. Conceito de contrato de locação por temporada e contrato de hospedagem.....	11
2.3. Projeto de Lei nº 2.474/19	17
III. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A FINALIDADE DESIGNADA ÀS UNIDADES PRIVATIVAS.....	19
3.1. A possibilidade de restrição do Airbnb pelo condomínio edilício: quais os limites legais da convenção de condomínio?	19
3.2. Direito de exercer a propriedade (direito individual) x direito dos condôminos (direito coletivo) e os problemas acarretados no condomínio	20
IV. ANÁLISE DE PRECEDENTES E COMPARAÇÕES.....	22
CONCLUSÃO	26
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	27

INTRODUÇÃO

Em decorrência do avanço de um mundo cada vez mais globalizado, bem como de açados avanços tecnológicos, para que possamos criar um mundo onde haja um relacionamento mais célere, muitos buscam analisar, estudar e aplicar a tecnologia em nosso cotidiano para que este venha a ser facilitado.

Diante disso, surgiram os aplicativos de locação, para que as pessoas pudessem, num curto espaço de tempo, colocar os seus imóveis à disposição, e, conseqüentemente, que outras pessoas pudessem alugá-los, por exemplo, via *Airbnb*, sendo estes um dos mais famosos exemplos atualmente. Ocorre que, como veremos no presente estudo, há a necessidade de compreender juridicamente esses fenômenos, em que pese a funcionalidade e popularização destes aplicativos, o mundo jurídico está longe de encontrar um entendimento pacífico a respeito desses acontecimentos, muito menos agir na mesma velocidade para que a regulação desses adventos tecnológicos seja realizada.

A discussão acabou se tornando indispensável quando muitos começaram a questionar se este tipo de locação poderia ser aceito pelos condomínios edifícios residenciais. Ademais, houve o questionamento se tais imóveis estavam perdendo a sua função residencial, uma vez que os locadores acabam oferecendo regalias promovidas pelo setor de hotelaria, tal como café da manhã, o que aumentou o grau de complexidade da discussão.

À vista disso, trataremos no decorrer desse artigo científico, o conceito dos aplicativos de locação, bem como o surgimento da economia compartilhada, que vem transformando e fazendo uma revolução no mundo, identificaremos e conceituaremos os contratos de locação, contrato de locação por temporada e contrato de hospedagem e, em seguida, abordaremos a comparação entre esses contratos, para que então, possamos identificar qual tipo de contrato, neste momento, será mais adequado, enquanto a jurisprudência não possui um entendimento pacificado a respeito do assunto.

Dando sequência, após a exposição dos conceitos mencionados acima, entraremos na abordagem da utilização dos aplicativos de locação nos condomínios edifícios residenciais, bem como verificaremos a possibilidade da proibição dessa modalidade de locação, por meio de cláusulas impeditivas previstas na convenção de condomínio, passando por uma discussão a respeito do direito de exercer a propriedade e o direito dos condôminos.

Posteriormente, identificaremos as implicações que os aplicativos estão trazendo para os condomínios, assim como se esses estão preparados para recebê-los, tendo em vista a quantidade de imóveis disponíveis, bem como a rapidez com que mercado passou a utilizá-los

e, de certa forma, a depender dos mesmos.

Por fim, concentraremos as análises e os estudos diante os recentes julgados dos Tribunais de Justiça e entendimentos da doutrina, realizando, também, uma conexão com as questões contratuais tratadas no primeiro capítulo.

I – ECONOMIA COMPARTILHADA E O CONCEITO DOS APLICATIVOS DE COMPARTILHAMENTO DE IMÓVEIS TOMANDO COMO BASE O *AIRBNB*

Os avanços tecnológicos desenfreados transformaram e vem transformando nossas relações quotidianas em diversas áreas, ampliando as opções para buscar a realização de um negócio, o que afeta diretamente o âmbito jurídico, uma vez que as regulações precisam acompanhar tais avanços.

À vista disso, vemos uma tendência cada vez maior pela busca em tirar melhor proveito do tempo, assim como pela facilidade em adquirir produtos e/ou serviços e diminuir os custos do que estamos almejando. A busca por esses serviços foi facilitada pela globalização da internet, e, por consequência, facilitada também pelo rápido acesso aos conteúdos através da utilização incessante dos *smartphones*, por meio dos quais conseguimos acesso a uma gama enorme de conteúdo em questão de segundos, além da agilidade de comunicação com qualquer pessoa em qualquer lugar do mundo.

Criamos, portanto, um mundo cada vez mais conectado, moderno, ágil, onde as pessoas buscam poupar tempo e custo, o que nos levou ao surgimento de um ecossistema denominado *economia do compartilhamento* ou *sharing economy*.

Este recente fenômeno foi impulsionado pela modernização, globalização e por estarmos vivendo uma época cada vez mais conectada, dependente de uma tecnologia extremamente veloz e avançada, em que nos movimenta para uma relação mais horizontal, onde as pessoas estão se familiarizando cada vez mais com a prática de entregar e receber, tornando a tendência do mundo em ser um lugar mais colaborativo, seja alugando um apartamento por um curto período de tempo com mais pessoas ou compartilhando um carro.

Este fenômeno foi impulsionado pela geração atual, mais conhecida como *geração Y* ou *geração do millennial*, que vem mudando a maneira como enxergamos o mercado e, consequentemente, o mundo em que vivemos, tendo em vista que a prioridade não está mais essencialmente em obter a posse de algum objeto, mas, sim, de ter experiências ricas e trocas culturais.

Rachel Botsman e Roo Rogers, dois dos mais respeitados pesquisadores na área, definem, portanto, a economia do compartilhamento, ou o chamado consumo colaborativo, como: “um conjunto de práticas comerciais que possibilitam o acesso a bens e serviços, sem que haja, necessariamente, a aquisição de um produto ou troca monetária entre as partes envolvidas. Estas práticas são constituídas por transações como o compartilhamento, empréstimo, aluguel, doação, trocas e escambo” (BOTSMAN, R.; ROGERS, R., 2011, apud

CAPOSHI, A.; HAYASHI, G.; CHIZZOLA, R., 2018, p. 5).

Essa tendência pode ser vislumbrada diariamente, enquanto buscamos o aplicativo Airbnb para uma rápida hospedagem num curto espaço de tempo, realizando um condomínio de um carro para reduzir custos, ou quando nos locomovemos por meio do *Uber* ou de patinetes disponibilizados nas ruas de grandes cidades do Brasil. Todos esses exemplos são práticas recorrentes atualmente, que facilitam o nosso dia a dia, nos trazendo conforto financeiro e praticidade, otimizando nosso tempo e trazendo experiências ricas em nossas vidas ao conhecer e conviver com pessoas diferentes, essa visão é essencial para o consumo colaborativo.

Desta forma, é evidente que o entendimento da economia compartilhada pode ser considerado como um resultado da “(i) descentralização das atividades impulsionadas pela rede; (ii) redução dos custos de transação; e (iii) emergência de uma economia da atração pautada na confiança existente em relações interpessoais” (ABRAMOVAY, 2014, pp. 104-131 apud SOUZA e LEMOS, 2016, p. 1759).

Um dos maiores sucessos, quando falamos a respeito da economia compartilhada, sendo, ainda, um dos precursores nessa prática, abrindo as portas para que outros aplicativos de compartilhamento de imóveis pudessem ser desenvolvidos e colocados à disposição da sociedade, é o *Airbnb*.

O *Airbnb* surgiu quando dois amigos, Brian Chesky e Joe Gebbia, estavam precisando de dinheiro para pagar o aluguel da residência em que moravam. A ideia de alugar colchões infláveis e oferecer serviços básicos, como café da manhã (*airbed and breakfast*) para hóspedes que estavam viajando para um grande evento que aconteceria em sua cidade, além de oferecer um serviço de guia turístico para as pessoas que participariam do evento, deu origem a uma das maiores *startups* e, posteriormente, empresa da chamada economia compartilhada¹.

Pelo *website* do *Airbnb*, eles definem a empresa como: “Plataforma Airbnb é um mercado online que permite aos usuários cadastrados (Membros), e terceiros determinados, que oferecem serviços (Membros e terceiros que oferecem serviços são chamados de Anfitriões e os serviços que eles prestam são Serviços de Anfitrião), anunciar esses Serviços de Anfitrião na Plataforma Airbnb (Anúncios), comunicar-se e fazer transações diretas com membros que estejam buscando reservas como Serviços de Anfitrião (os Membros que utilizam os Serviços de Anfitrião são chamados de Hóspedes). Os Serviços de Anfitrião podem incluir a oferta de propriedades destinadas a férias ou outros usos (Acomodações), atividades de um ou de

¹Reportagem de Thomas L. Friedman, intitulada *Welcome to the 'Sharing Economy'*, para o *New York Times*. Disponível em: <<https://www.nytimes.com/2013/07/21/opinion/sunday/friedman-welcome-to-the-sharing-economy.html>>.

múltiplos dias em diversas categorias (Experiências), acesso a eventos e locais únicos (Eventos), e diversos outros serviços relacionados ou não à viagem”².

Devido à superlotação dos hotéis, os amigos foram responsáveis por transformar um paradigma em nossa sociedade: a confiança. Assim como o *Airbnb*, as empresas, que ficaram conhecidas como *startups unicórnios*³ estão transformando a forma como enxergamos o mercado e nos relacionamos. De acordo com o a revista Exame, esses *startups* estão movimentando um negócio bilionário, fruto do investimento massivo em tecnologia cumulado com a ideia de que esses serviços trarão algo diferenciado para nossas vidas⁴.

Assim, a função do Airbnb basicamente consiste em disponibilizar a sua plataforma para que hóspedes e anfitriões entrem em contato por meio dos anúncios dos anfitriões, além de processar os pagamentos do possível negócio, podendo, também, fazer disponibilizar reservas após aprovação dos anfitriões.

II – ASPECTOS JURÍDICOS CONTRATUAIS E DIFERENÇAS ENTRE O CONTRATO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA E DE HOSPEDAGEM

2.1. Conceito de contrato de locação por temporada e contrato de hospedagem

O contrato de locação é definido pelo ordenamento jurídico brasileiro, pelo Código Civil, conforme inteligência do artigo 565, a saber “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”. Os bens imóveis são os bens infungíveis, ou seja, aqueles que não podem ser substituídos por outro, conforme disposto no artigo 85 do Código Civil, destarte, quando a locação se der por encerrada, o mesmo bem deverá ser devolvido ao locador.

“Art. 565. Na locação de coisas, 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.

Art. 85. São fungíveis os móveis que podem substituir-se por outros da mesma espécie, qualidade e quantidade.”

Conforme entendimento de João Manoel de Carvalho Santos, o autor define o contrato de locação como o “contrato pelo qual uma das partes se obriga, mediante retribuição, a ceder a outra, durante certo tempo, o uso ou gozo de uma coisa (*location rerum*)” (SANTOS, 1988,

²Termos do Airbnb. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/terms>>.

³Matéria da revista *Época*, intitulada *Conheça 360 unicórnios do mundo*, publicada em jun. 2016. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Empreendedorismo/noticia/2019/06/conheca-os-360-unicornios-domundo.html>>.

⁴Matéria da revista *Exame*, intitulada *Quem são as startups brasileiras candidatas a novos unicórnios em 2020*, publicada em 24 jan. 2020. Disponível em: <<https://exame.com/pme/quem-sao-as-startups-brasileiras-candidatas-a-novos-unicornios-em-2020/>>.

p. 5). Seguindo o mesmo posicionamento que o autor João Manuel de Carvalho Santos, o doutrinador Clóvis Bevilacqua entende o contrato de locação como “Locação é contrato pelo qual uma das partes, mediante remuneração, que a outra paga, se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo (...) o uso e gozo de uma coisa infungível (locação de coisas)” (BEVILACQUA, 1917, p. 359).

Por sua vez, a Lei nº 8.245/1991, chamada de Lei de Locações, de forma mais específica, passou a regular as locações de imóveis urbanos, sendo excluídos do alcance da lei, portanto, os bens móveis, bem como os imóveis rurais. A lei entrou em vigor em decorrência de muitos problemas enfrentados pelas partes que buscavam celebrar um contrato de locação, haja vista que, no Brasil, existia uma crise de moradia, havendo uma desproporcionalidade das relações entre oferta e procura.

Historicamente, sempre houve problemas na relação entre o inquilino e o proprietário do imóvel, existindo, inclusive, uma proteção excessiva ao inquilino, que acabara por gerar danos ao mercado imobiliário, uma vez que a regularização dessa relação era falha. Atualmente, em virtude da vigência da Lei de Locações, o contrato de locação estabelecido nos condomínios edilícios, acabaram se transformando em um direito social.

Nesta senda, identificamos em nosso Código Civil antigo, que detinha a sua prevalência na posição jurídica do locador, tendo em vista que este seria o titular do capital, assim como o proprietário do imóvel na maioria das vezes. Com o passar do tempo, restou nítida a necessidade de uma mudança nessa estrutura, que acabou por derrogar diversas normas do Código Civil, foi desta forma que o contrato de locação predial foi se transformando e surgindo como um direito social, assim como o contrato de trabalho, além das relações de consumo, evoluindo, regulando e especificando a relação entre as partes, modificando o nosso Código Civil.

Nas palavras do doutrinador Sylvio Capanema “Conforme o art. 1º, a lei disciplina a locação de imóvel urbano. Considera-se imóvel urbano conforme sua destinação e não de acordo com sua localização” (CAPANEMA pp. 26-27 apud VENOSA, 2018, p. 23).

A Lei do Inquilinato também instituiu o contrato de locação por temporada, conforme disposto em seu artigo 48, a saber:

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

A nova Lei vigente trouxe ao ordenamento jurídico uma mudança significativa a respeito do entendimento, bem como da abrangência da locação por temporada, pelo qual

almejou socorrer situações transitórias, quais sejam, aquelas em que a pessoa busca passar um curto período de tempo para praticar lazer ou a trabalho em outra cidade, atendendo de forma eficaz aos interesses tanto do locador como do locatário, além disso, trouxe consigo utensílios para que os riscos de fraude fossem mitigados.

Na locação por temporada, haja vista que o prazo é determinado, não podendo ultrapassar 90 (noventa) dias, o contrato deve ser feito de forma escrita, por conseguinte, não é admitido o contrato de locação verbal nesta modalidade de locação. Caso as partes celebrem um contrato de locação de forma verbal como tempo inferior a três meses, este deverá ser enquadrado no artigo 47 da Lei do Inquilinato⁵.

A primeira redação submetida à Câmara para aprovação, possuía como imposição a exigência expressa de que o contrato teria que ser feito de forma escrita, todavia, essa exigência acabou sendo retirada. Conforme entendimento de Silvio Salvo Venosa: “melhor seria que tivesse sido mantido o texto. Como se trata de locação excepcional e a prazo certo, há incompatibilidade com o contrato verbal. Deve ao menos existir início de prova escrita, como o recibo, mencionando a natureza da locação”. (VENOSA apud comentário de Marcos Lopes Prado, In: SCAVONE Jr., Luiz Antonio; PERES, Tatiana B., 2017, p. 314)

Nesta senda, uma vez que o contrato de locação por temporada é feito em imóveis mobiliados, frisa-se ainda mais a importância de um contrato escrito, para que toda

⁵Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga - se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

I - Nos casos do art. 9º;

II - Em decorrência de extinção do contrato de trabalho, se a ocupação do imóvel pelo locatário relacionada com o seu emprego;

III - Se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

IV - Se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado a exploração de hotel ou pensão, em cinqüenta por cento;

V - Se a vigência ininterrupta da locação ultrapassar cinco anos.

§ 1º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) O ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos III e IV, o retomante deverá comprovar ser proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

mobília seja descrita de forma pormenorizada.

Ademais, também está prevista a necessidade de se fazer constar qual a finalidade destinada a locação, pela qual se fará necessário o término do contrato quando findo o prazo estipulado entre as partes, portanto, é importante celebrar o contrato indicando a atividade que será desenvolvida. Além disso, caso o locatário permaneça no imóvel sem oposição do locador por mais de 30 dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, conforme inteligência do artigo 50 da Lei do Inquilinato. Ainda que as partes não expressem o motivo da celebração do contrato de locação por temporada, é possível identificar a destinação do imóvel ao verificar o local em que a pessoa se encontra, bem como trata-se de um negócio jurídico a termo e não condicional.

Art. 50. Findo o prazo ajustado, se o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias, presumir-se-á prorrogada a locação por tempo indeterminado, não mais sendo exigível o pagamento antecipado do aluguel e dos encargos.

Parágrafo único. Ocorrendo a prorrogação, o locador somente poderá denunciar o contrato após trinta meses de seu início ou nas hipóteses do art. 47.

Por fim, é permitido na locação por temporada realizar a cobrança dos aluguéis de forma antecipada. A justificativa encontrada pela legislação é de que a locação por temporada se dá em um curto espaço de tempo, assim como o locador poderá exigir uma das garantias previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato, quais sejam, a fiança, a caução real, o seguro de fiança ou a cessão fiduciária de quotas de fundo de investimento, devendo ser escolhida apenas uma das garantias.

Maria Helena Diniz (DINIZ, 2001, p. 204) entende que os requisitos para que o contrato de locação por temporada possa ser configurado são (i) possuir finalidade residencial temporária, ou seja, num curto espaço de tempo; (ii) conter prazo de duração não excedente 90 (noventa) dias; e (iii) deverá atender as especificidades do inquilino, tais como: lazer, descanso, tratamento de saúde física ou mental, cultura e realização de obras no prédio onde reside.

Importante salientar que, está pressuposto na legislação que a finalidade da locação será modificada automaticamente de acordo com a vontade das partes caso o período da locação venha a superar 90 dias ou que o prazo inferior seja ajustado. Diante disso, a natureza da relação será mantida, todavia, a causa da obrigação acabará sendo modificada. Ademais, após o prazo, e com o silêncio das partes, denota-se que ambos concordaram com tal alteração.

Em que pese a declaração do próprio Airbnb em oferecer um serviço chamado de “locação por hospedagem”, além de regalias provenientes de serviços de hotelaria, tais como café da manhã e cama, conforme vislumbrado em nossa introdução, quando do surgimento do aplicativo, não seria correto mencionar que este enquadra-se na modalidade de hospedagem,

uma vez que estes serviços estão exemplificados na Lei nº 11.771/08⁶, conhecida como Lei do Turismo e, especificamente, o Airbnb não encontra-se definido como um serviço de hospedagem.

Fazendo uma comparação entre a Lei do Inquilinato com o contrato de hospedagem verificamos o seguinte que a Lei do Inquilinato, em seu artigo 1º, como vimos acima, regula a locação de imóvel urbano.

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

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

a) as locações:

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

Conforme o item “4” da letra “a” do referido artigo 1º “em apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar”. Resta claro que só poderão exercer essas atividades os estabelecimentos que possuam expressa autorização legal a funcionar.

Quando falamos da locação por temporada, este sim, está devidamente autorizada por lei para funcionar em condomínios edilícios em geral, todavia, é vedada pela Lei Especial qualquer outra modalidade de locação que não especificadas. A hospedagem é regulada pela Lei Federal nº 11.771/08, conhecida como Lei do Turismo, que, em seu artigo 23, define:

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

§1º Os empreendimentos ou estabelecimentos de hospedagem que explorem ou administrem, em condomínios residenciais, a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas, bem como outros serviços oferecidos a hóspedes, estão sujeitos ao cadastro de que trata esta Lei e ao seu regulamento.

Ademais, o artigo 24 da referida lei especifica:

Art. 24. Os meios de hospedagem, para obter o cadastramento, devem preencher pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - Possuir licença de funcionamento, expedida pela autoridade competente, para prestar serviços de hospedagem, podendo tal licença objetivar somente partes da edificação; e

II - No caso dos empreendimentos ou estabelecimentos conhecidos como condomínio hoteleiro, flat, flat-hotel, hotel-residence, loft, apart-hotel, apart-service condominial, condohotel e similares, possuir licença edilícia de construção ou certificado de

⁶Lei nº. 11.771/08, mais conhecida como “Lei do Turismo”. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11771.htm.

conclusão de construção, expedidos pela autoridade competente, acompanhados dos seguintes documentos:

- a) Convenção de condomínio ou memorial de incorporação ou, ainda, instrumento de instituição condominial, com previsão de prestação de serviços hoteleiros aos seus usuários, condôminos ou não, com oferta de alojamento temporário para hóspedes mediante contrato de hospedagem no sistema associativo, também conhecido como pool de locação;
- b) Documento ou contrato de formalização de constituição do pool de locação, como sociedade em conta de participação, ou outra forma legal de constituição, com a adesão dos proprietários de pelo menos 60% (sessenta por cento) das unidades habitacionais à exploração hoteleira do empreendimento;
- c) Contrato em que esteja formalizada a administração ou exploração, em regime solidário, do empreendimento imobiliário como meio de hospedagem de responsabilidade de prestador de serviço hoteleiro cadastrado no Ministério do Turismo;
- d) Certidão de cumprimento às regras de segurança contra riscos aplicáveis aos estabelecimentos comerciais; e
- e) documento comprobatório de enquadramento sindical da categoria na atividade de hotéis, exigível a contar da data de eficácia do segundo dissídio coletivo celebrado na vigência desta Lei.

§ 1º Para a obtenção do cadastro no Ministério do Turismo, os empreendimentos de que trata o inciso II do caput deste artigo, caso a licença edilícia de construção tenha sido emitida após a vigência desta Lei, deverão apresentar, necessariamente, a licença de funcionamento.

§ 2º O disposto nesta Lei não se aplica aos empreendimentos imobiliários, organizados sob forma de condomínio, que contem com instalações e serviços de hotelaria à disposição dos moradores, cujos proprietários disponibilizem suas unidades exclusivamente para uso residencial ou para serem utilizadas por terceiros, com esta finalidade, por períodos superiores a 90 (noventa) dias, conforme legislação específica.

À vista disso, após análise da legislação especial, identificamos a existência de diversas especificidades quanto à possibilidade da destinação do Condomínio para a exploração de uso para hospedagem, as quais devem atender uma série de demandas, referentes a documentações, termos de especificação, serviços, podendo ser negada essa utilização caso não sejam atendidas todas essas exigências.

Por conseguinte, o Código Civil, em seu artigo 1.351, dispõe que: “Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos, ou seja, ainda que o condomínio esteja de acordo com toda as especificações em dia, deverá passar pela aprovação dos condôminos para que a sua destinação possa ser alterada.

Nesse sentido, verificamos que o Airbnb, até o momento, pode ser permitido por meio da locação por temporada, se enquadrando, portanto, na Lei do Inquilinato, sendo vetado o seu uso como hospedagem, afastando-se das exigências do artigo 23 da Lei do Turismo.

2.3. Projeto de Lei nº 2.474/19

Conforme vislumbramos nesse artigo científico até o momento, a doutrina e jurisprudência estão buscando formas de pacificar o assunto. Em que pesa a aplicação da locação por temporada ao Airbnb na atual conjuntura, é possível verificar uma movimentação do Senado Federal no que diz respeito à discussão do tratamento jurídico adequado aos casos que utilizam plataformas digitais como intermediadoras de locação de imóveis urbanos.

Neste panorama foi apresentado o Projeto de Lei (“PL”) nº 2.474, de 2019⁷, de autoria do Senador Angelo Coronel. Em um breve resumo, o PL propõe a alteração da Lei nº 8.245/91, realizando-se a inclusão do art. 50-A⁸, para regular a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas digitais ou no domínio da economia compartilhada.

O projeto busca vedar a locação por temporada, salvo quando houver expressa previsão na convenção condominial, ou seja, quando o condomínio obtiver a aprovação de 2/3 dos condôminos, respeitado o disposto no art. 1.333, do Código Civil (“CC”)⁹, nos seguintes termos:

O senador destacou que “não é razoável ignorar variáveis que acabam desvirtuando formas de usufruir da propriedade privada, principalmente quando interferem os direitos de outros proprietários”.

Além disso, pontuou que existem problemas tanto quanto ao proprietário e ao locador,

⁷Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443#:~:text=Projeto%20de%20Lei%20n%C2%B0%202474%2C%20de%202019.%20Assunto%3A,de%20intermedia%C3%A7%C3%A3o%20ou%20no%20%C3%A2mbito%20da%20economia%20compartilhada>.

⁸Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). § 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras: I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei. II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edifício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edifício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação. III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edifício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos. IV – O locador é considerado consumidor perante o titular do aplicativo ou plataforma de intermediação. § 2º Não se aplica ao locador, seja proprietário ou apenas possuidor, a obrigação do cadastro prevista no art. 22 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, desde que não realize a atividade de locação do imóvel profissionalmente (art. 966 do Código Civil).”

⁹Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edifício 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”.

possuindo, portanto, duas visões diferentes ao tratarmos do assunto, quais sejam, a visão do proprietário que tem direito de dispor livremente sobre sua propriedade, e a visão dos outros condôminos que não gostariam de ver o condomínio residencial se transformar em um espaço de hospedagem concorrente de hotéis e pousadas, além de não quererem a elevação da rotatividade de pessoas que passam a circular pelo condomínio.

Diante disso, o projeto de lei, na visão do senador, foi pensado com base na manifestação da vontade da maioria dos condôminos para sanar o conflito de uma vez por todas, valendo-se da votação em assembleia para que a convenção disponha a possibilidade de restringir ou aceitar a locação por temporada pelo Airbnb ou outras plataformas digitais.

Em uma breve análise comparativa com países europeus, França e Portugal, possuem como uma das principais preocupações a questão turística. Por conta do Airbnb, os países viram o turismo crescer de forma exponencial, uma vez que a utilização da plataforma facilita a locação de imóveis.

Portanto, as legislações promulgadas recentemente nos países possuem esta ratio. Na França, há uma limitação de 120 (cento e vinte) diárias por ano nas consideradas residências primárias. Já no caso de Portugal, as características do imóvel são os fatores que influenciam no tratamento a ser configurado pela propriedade.

Salienta-se, ainda, que a legislação desses países passou a ter previsões de rigorosas penalidades, com o intuito de incentivar o cumprimento da lei. Já no caso brasileiro, a maior preocupação identificar está no cerne das convenções condominiais, bem como nos limites impostos pelo direito de propriedade, previsto constitucionalmente.

Em que pese os três sistemas jurídicos possuírem suas especificidades e problemas distintos, é possível observar alguns pontos em comum, que poderiam ser incorporados ao ordenamento jurídico brasileiro. Torna-se evidente, portanto, a complexidade da temática e suas inúmeras implicações, que percorrem desde regulação até contratos entre particulares e convenções de condomínio.

III. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A FINALIDADE DESIGNADA ÀS UNIDADES PRIVATIVAS

3.1. A possibilidade de restrição do Airbnb pelo condomínio edilício: quais os limites legais da convenção de condomínio?

Em que pese o status cogente e normativo da convenção de condomínio¹⁰ (PEREIRA, 2018, p. 97) ser um entendimento pacificado pela doutrina, esta é pauta de diversas discussões no passar dos anos, uma vez que os operadores do direito discutem quais seriam os limites de sua atuação, haja vista que está diretamente relacionada com a adequação entre o exercício do direito privado, ou seja, da autonomia individual de cada condômino, com o interesse coletivo, a fim de buscar um equilíbrio e uma relação saudável entre o convívio de todos no condomínio edilício, em que sabemos não ser tarefa muito fácil, ainda, conforme bem endossado por Marcos de Souza Paula¹¹ (PAULA, 2019, pp. 239-280), fica atribuído à convenção de condomínio o poder e o dever de regular as situações ligadas ao dia a dia do condomínio e as relações dos condôminos em seu ambiente.

Conforme entendimento do brilhante doutrinador Silvio de Salvo Venosa, que diz:

“no condomínio regulado por ambas as leis, em sua natureza jurídica, existe nítida e distinta duplicidade de direitos reais”.

Ainda, complementa dizendo que:

“o direito de propriedade da unidade autônoma, em que o *ius utendi, fruendi et abutendi* é o mais amplo possível, como na propriedade em geral, sofre restrições de vizinhança impostas pela convivência material da coisa, em planos horizontais. Por fim, o doutrinador diz que “não se distingue muito do direito de propriedade ortodoxo que também sofre restrições de uso e gozo, tendo em vista os direitos de vizinhança em geral, as normas edilícias e os princípios do abuso de direito”. (VENOSA, 2003, p. X)

Quanto à natureza jurídica da convenção de condomínio, o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves, leciona: “A convenção de condomínio difere dos contratos em geral porque estes obrigam somente as partes contratantes, enquanto a convenção sujeita todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuros” (GONÇALVES, 2017, p. 401). Todavia, é possível compreendê-la como uma natureza híbrida, por possuir características contratuais, assim como pelo seu caráter normativo.

Ademais, a maior parte da doutrina entende que o condomínio não possui personalidade jurídica própria, desta forma, estando de acordo com a inexistência de qualquer tipo de

sociedade. (AVVAD, 2004) De acordo com a maioria da doutrina, seguiremos neste artigo científico o posicionamento majoritário, contudo, o condomínio poderá atuar no polo de uma ação judicial, isto é, o condomínio possui capacidade processual.

Posto isso, para que a convenção condominial seja válida e oponível a terceiros, deverá observar todos os requisitos elencados no artigo 1.334 do Código Civil.¹² Diante disso, podemos compreender que a convenção condominial imporá regras a todos os condôminos independente daqueles que não estavam presente quando da sua aprovação e instituição, devendo, também, nos casos da modalidade de locação intermediada pelo Airbnb, o anfitrião e o “hóspede” estarem cientes quanto as normas estabelecidas pela convenção condominial, e por ser celebrado uma locação por temporada, o locatário ficará sujeito a observar o artigo 23¹³ da Lei de Locações.

À vista disso, podemos dizer que a convenção condominial será fundamental para o condomínio edilício, pois é ela quem vai limitar o direito de propriedade inerente aos proprietários dos imóveis, valendo-se da manifestação da vontade de todos os condôminos quando da sua instituição. Além disso, ela será fundamental para o convívio coletivo.

3.2. Direito de exercer a propriedade (direito individual) x direito dos condôminos (direito coletivo) e os problemas acarretados no condomínio

Entraremos agora em uma das discussões mais acaloradas atualmente quando falamos da possibilidade de locação por temporada intermediada pelo Airbnb e outras plataformas digitais. Qual direito deve se sobressair nesse caso? O direito individual ou o direito coletivo? Assunto este tratado durante toda história, fazendo com que haja diversos pontos de entendimentos e conflitos, sendo muito comum levar essas discussões ao judiciário.

Numa breve análise história, entendemos que o antigo Código Civil, por possuir valores liberais, buscou garantir e proteger a propriedade privada, sendo resultado de uma fusão do

¹²“Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

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

II - sua forma de administração;

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

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

V - o regimento interno.

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

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

¹³“Art. 23. O locatário é obrigado a: X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos”.

contrato social com o próprio direito de propriedade (BARROSO, 2015, p. 83), muitas vezes não atendendo necessidades atuais, tal como a função social da propriedade, trazida pelo novo Código Civil. Com a promulgação da Constituição Federal em 1988, vimos que o direito de propriedade passou a atender essa função social, uma vez que a Constituição atendeu valores mais sociais do que a instaurada no período da ditadura militar (BARROSO, 2015, p. 407).

Como vimos acima, o PL nº 2.474/19, busca alterar a lei de locações para que seja possível, por meio da convenção condominial, impedir a locação por temporada pelo Airbnb, respeitando, claro, as devidas formalidades. Ocorre que, na atual conjuntura, não é possível impedir essa modalidade de locação.

Conforme inteligência do artigo 1.335, do Código Civil, os condôminos possuem os seguintes direitos: “usar, fruir e livremente dispor de suas unidades”¹⁴. Tal direito é resguardo pela própria Constituição Federal em seu artigo 5º, caput¹⁵, pelo qual o proprietário poderá dispor livremente de sua propriedade, ponto essencial para o cerne da discussão que nos encontramos hoje. A Lei de Locações, portanto, orna-se com o Código Civil, ainda, com avença ao artigo 1.228¹⁶, que diz “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem injustamente a possua ou detenha”.

Assim como todo e qualquer outro direito, não podemos considerar o direito de propriedade como um direito absoluto, podendo, desta maneira, sofrer algumas limitações e

¹⁴Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite”

¹⁵Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes”

¹⁶Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

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

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

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

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

medidas para que sejam preservados os direitos de outrem. Assim, o Código Civil, conforme inteligência do artigo 1.336, inciso, IV¹⁷, dispõe que o condômino tem o dever de “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Resta claro, portanto, que os direitos individuais do condômino encontram restrições, tendo em vista que vivem num ambiente de convívio com outras pessoas, devendo, desta forma, respeitar as normas da vizinhança.

IV. ANÁLISE DE PRECEDENTES E COMPARAÇÕES

É visível uma certa imprecisão jurídica e legislativa na legislação brasileira quando tratamos do assunto aqui debatido neste artigo científico. As tecnologias transformam e moldam nossa sociedade de forma rápida e dificilmente o mundo jurídico consegue acompanhá-la, em razão da extrema novidade e do relativo vazio doutrinário existente. Para tanto, é inevitável que essas controvérsias sejam levadas ao judiciário pelos interessados, a fim de buscar respostas e mitigar prejuízos.

A jurisprudência, por meio do Recurso Especial nº 1.819.075 do Rio Grande do Sul que chegou ao STJ em março/2019, está em vias de fato está prestes a se tornar um importante precedente para pacificar o entendimento da locação intermediada pelos aplicativos/plataformas digitais, estando sob a égide do Relator Ministro Luis Felipe Salomão, que já proferiu decisão monocrática em outubro/2019, pela qual manteve o entendimento de que a atividade de hospedagem nos dois imóveis que os recorrentes possuem deveria ser cessada, atendido o pleito formulado pelo condomínio.

Os recorrentes alegam que era prática comum e recorrente no condomínio, além disso,

¹⁷“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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

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

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

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”

entendem que o direito de propriedade deveria prevalecer, pois há o respeito para com os demais condôminos, respeito, desta forma, a convenção condominial. Por conseguinte, o Airbnb ingressou na ação na figura de assistente, em síntese, o Airbnb alega que a plataforma tem a função apenas de fazer a aproximação entre locador e locatário.

Basicamente, o Airbnb afirma que não interfere no contrato firmado entre as partes, haja vista que as partes são livres para negociar conforme de acordo com os seus interesses. O ministro-relator, em seu voto, destacou que a solução da controvérsia deveria passar pela análise de eventual destinação comercial conferida aos imóveis. No caso de aplicação dessa hipótese, o correto seria aplicar as normas estabelecidas pela Lei do Turismo.

Entretanto, o contrato de hospedagem prevê, além de ter como característica principal, a prestação de diversos serviços, tais como, por exemplo, café da manhã, segurança, limpeza, e arrumação dos cômodos. Portanto, em alusão a esta premissa, não seria possível enquadrar a atividade locação de imóveis de forma temporária, utilizando-se dos aplicativos, como um serviço de hospedagem, inclusive, a destinação do imóvel nos condomínios edifícios deve ser residencial, enquanto a hospedagem tem um caráter comercial.

O relator também abordou questões inerentes aos limites do direito de propriedade, direito esse constitucionalmente garantido pelo art. 5º, *caput*.¹⁸, conforme já observamos no presente trabalho.

Para o ministro Salomão, o condomínio poderia se adequar por meio da convenção condominial, todavia, esta não poderia se sobressair ao direito de propriedade, como aconteceria se houvesse a proibição a locação por temporada dos imóveis, portanto, o seu entendimento é de que a atividade realizada está em consonância com o direito constitucional de propriedade, bem como não descaracterizaria a finalidade do imóvel, qual seja, a sua natureza residencial.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“TJSP”) não possui uma jurisprudência pacificada quanto ao assunto.

Conforme acórdão referente aos Agravos de Instrumento nº 2056067-87.2019.8.26.0000 e 2103227-11.2019.8.26.0000, o Desembargador Soares Levada, possui entendimento de que o direito de propriedade deveria prevalecer nos litígios, valendo-se da colocação de que o locador pode e deve dispor da sua propriedade de forma livre.

¹⁸“Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”

Em entendimento contrário aos julgados trazidos acima, veremos a partir de agora julgado em sentido contrário, conforme ementa abaixo:

Associação. Anulação de ata de assembleia condominial abrangendo proibição de locação por temporada por meio de plataforma digital – 'Airbnb'. Assembleia deliberou a proibição de locações por temporada ou por prazos curtíssimos. Admissibilidade. Ato que observou os requisitos necessários. Vedação envolvendo locações de lapsos cronológicos diminutos apta a sobressair. Situação pretendida pelo apelado que se assemelha à hotelaria. Características do empreendimento levaram em consideração aspecto estritamente residencial abrangendo inclusive a infraestrutura condominial respectiva e colocada à disposição dos condôminos. Apelada que exerce regular direito. Improcedência da ação se apresenta adequada. Apelo provido.

A ementa acima diz respeito ao julgamento da Apelação Cível 1001003-88.2018.8.26.0471100¹⁹, em que o condomínio figura como apelante, pela qual estava buscando reverter a sentença que foi julgada procedente para anular a ata de assembleia condominial que proibia a locação por meio do Airbnb.

O juízo entendeu que as locações por meio das plataformas digitais, possuía desvio de finalidade, compreendendo, portanto, que não havia abuso da cláusula presente na convenção condominial que impedia essa modalidade de locação.

O desembargador-relator defendeu seu voto, inclusive, valendo-se de palavras ríspidas sendo a favor da possibilidade de imposição de cláusulas impeditivas na convenção de condomínio, por meio da assembleia geral, a saber:

Com efeito, a locação de unidade autônoma através de anúncio em plataformas digitais descaracterizam o aspecto teleológico do empreendimento, mesmo porque, os locatários são verdadeiros forasteiros que por pequeno espaço de tempo se utilizam da moradia do apelado e da infraestrutura colocada à disposição dos condôminos e, logo a seguir, se retiram do local. Assim, não demonstram nenhum compromisso com a regularidade, observância de períodos de repouso, além de itens outros, uma vez que não estão vinculados com o lugar, mas apenas pagam uma determinada taxa para usufruir por pequeno período, configurando alta rotatividade que mais se aproxima à hospedagem, e não de ocupação com finalidade eminentemente residencial.

Na corte do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro também vemos julgados com diferentes entendimentos.

Conforme a apelação cível 0075033-03.2014.8.19.0001110 em que o condômino pleiteava, por meio de antecipação de efeitos de tutela, suspender as multas cobradas pelo condomínio, haja vista que o condômino praticou atos em desacordo com as normas previstas

¹⁹SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. Apelação Cível N° 1001003-88.2018.8.26.0471. Apelados: João Carlos de Sousa Freitas Junior. Apelante: Associação Residencial Fazenda Alvorada. Relator: Desembargador Natan Zelinschi Arrumada. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 24 de outubro de 2019. Publ. 01 de novembro de 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsj/getArquivo.do?cdAcordao=13038220&cdForo=0>>.

na convenção condominial, causando, assim, prejuízo ao condomínio. O condômino também requereu a nulidade de cláusula prevista na convenção condominial que impedia a locação por temporada pelo do aplicativo, sendo os pedidos negados pelo juiz de primeira instância.

O autor interpôs recurso de apelação, a saber:

Apelação cível. Ação declaratória. Locação de apartamentos para temporada vetada pelo condomínio. Prazo para cessação da locação e multa, para a hipótese de descumprimento da citada regra proibitiva, fixados em assembleia geral extraordinária. Restrição ao direito de propriedade respaldada na teoria da pluralidade dos direitos limitados. Precedente do E. STJ. Alegação de cerceamento de defesa realizado na AGE. Sentença de improcedência. Irresignação do autor.

O Desembargador Relator, Fernando Cerqueira Chagas, entende que:

É consabido que o condômino deve respeitar a Convenção do Condomínio e seu Regulamento Interno, sujeitando-se às limitações ao exercício da propriedade, desde que fundadas naquelas normas internas, sob pena de ser passível de sofrer as penalidades previstas na hipótese de descumprimento.²⁰

Ficou claro que o Desembargador Relator expôs ideias a respeito da teoria da pluralidade dos direitos, pois, a partir do momento que a norma fica estabelecida na convenção condominial, existirá, desta maneira, uma harmonia, entre a autonomia da vontade dos condôminos e a norma cogente que é a convenção condominial, como vimos no presente trabalho.

Haja vista que estava presente na convenção condominial a norma a respeito da aplicação de multa para o condômino que não observasse a finalidade residencial destinada ao imóvel, o Desembargador Relator foi a favor da aplicação da multa, devendo o condomínio ser ressarcido pela má utilização do imóvel.

Para cenas dos próximos capítulos, devemos aguardar o julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075, que foi solicitado um pedido de vista pelo ministro Raul Araújo, para tanto, aguardaremos o voto do ministro Raul Araújo, bem como a continuação do julgamento, que contará, ainda, com os votos dos ministros Antonio Carlos Ferreira, Marcos Buzzi e Isabel Galotti.

²⁰RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. Apelação Cível N° 0075033-03.2014.8.19.0001. Apelante: Luiz Fernando da Costa. Apelado: Condomínio do Edifício Anita. Relator: Desembargador Fernando Cerqueira Chagas. 11ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 15 de abril de 2015. Publ. 17 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000487BAD227D20CAF781C576170851F62AAC5035D240B04&USER>>.

CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto no presente artigo científico, foi possível deduzir alguns pontos, que serão indagados neste momento. Em primeiro lugar, destaca-se que, o meio como o mercado e a sociedade se comporta está sendo moldado pelas tecnologias cada vez mais avançadas, o que levou a um novo formato de negócios e convivência, talvez, inimagináveis a um passado não tão distante.

Atualmente, é possível estar conectado em qualquer parte do mundo, tendo uma gama de informações em segundos, bastando apenas acesso à internet, que foi responsável por quebrar as barreiras geográficas do mundo, colocando em contato pessoas de diferentes partes do planeta, facilitando o diálogo e as trocas culturais.

Conforme observado no presente trabalho, a internet foi responsável direta para que houvesse uma ascensão da chamada economia do compartilhamento. As pessoas passaram a olhar o mundo com outras ideias, criando um senso de colaboração maior do que existia antigamente, facilitando cada vez mais o cotidiano e mitigando custos.

Passamos, então, a analisar o surgimento do Airbnb. Essa plataforma revolucionou a forma como enxergamos nossas viagens, pois é um fato que todos utilizam das plataformas digitais a fim de pesquisar imóveis para passar determinado tempo, seja para lazer, trabalho ou tratamento médico, por exemplo.

O Airbnb, conforme já exposto, surgiu com a intenção de auxiliar as pessoas que participariam de grandes eventos a encontrarem moradias, uma vez que existia uma grande dificuldade para conseguir um local para se hospedar, e, de uma simples ideia, acabou se tornando uma das maiores empresas do planeta, sendo considerado um fenômeno global, assim como outras empresas que pautam os seus ideais no compartilhamento e na confiança, por exemplo, o próprio Airbnb possui a chamada: “experiência Airbnb”.

Isto é, o hóspede vivenciará a cultura e identidade do local em que está se hospedando. Já o anfitrião, possui a oportunidade de obter uma renda alternativa, bem como de trocar e partilhar experiências culturais e de vida com novas pessoas.

Neste sentido, entramos na discussão do sistema jurídico brasileiro, tendo em vista que a plataforma não pode ser enquadrada nem como uma rede de hotelaria, pois existem imóveis destinados na plataforma, localizados em condomínios edilícios, onde não é possível alterar a finalidade do imóvel, qual seja, a destinação residencial. Além disso, também verificamos que a Lei de Locações não traz uma redação a fim de que essa modalidade seja enquadrada nos moldes tradicionalmente conhecidos, havendo, portanto, uma dificuldade em caracterizá-la.

Em que pese a existência do Projeto de Lei nº 2.474/19 tramitando no Senado Federal, no Brasil, não há ainda uma norma específica que disponha sobre o tratamento jurídico adequado aos casos envolvendo o Airbnb.

À vista disso, identificamos que o condomínio, por meio de sua convenção, poderá proteger a situação em que a maioria entende como prejuízo ao convívio coletivo, sendo, portanto, uma forma legal de proteção, uma vez que a convenção condominial possui força normativa, será necessário aguardar o andamento jurídico e a evolução para verificarmos num futuro se existirá redação expressa na lei informando que a modalidade de locação pelo Airbnb deverá respeitar uma quantidade mínima de dias, ou ainda, como já consta no projeto de lei estudado, a possibilidade de imposição de cláusulas impeditivas na convenção condominial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de direito constitucional contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 5ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

BRASIL. Presidência da República. **[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. Casa Civil - Subchefia para Assuntos Jurídicos. Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2008/lei/111771.htm>

BEVILAQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado, Vol. IV**. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1917.

BOLZANI, Isabela. **Economia colaborativa é alternativa para diminuir gastos de início de ano**. Folha de S. Paulo. Jan. 2020. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/01/economia-colaborativa-e-alternativa-para-diminuir-gastos-de-inicio-de-ano.shtml>>.

CAPOSHI, A.; HAYASHI, G.; CHIZZOLA, R. **Economia compartilhada**. Boletim de inovação e sustentabilidade, São Paulo, vol. 1, 2018. Disponível em: <<https://www.pucsp.br/sites/default/files/download/bisus2018-vol1-economia-compartilhada.pdf>>.

CONHEÇA os 360 unicórnios do mundo. **Época negócios**. Jun. 2019. Disponível em: <<https://epocanegocios.globo.com/Empreendedorismo/noticia/2019/06/conheca-os-360-unicornios-do-mundo.html>>. Acesso em 07 nov. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de Locações de imóveis urbanos comentada: Lei n. 8.245, de 18-10-1991**. 6ª ed. atual. São Paulo: Saraiva, 2001.

_____, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro - Vol. III - Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

FRIEDMAN, Thomas L. **Welcome to the ‘Sharing Economy’**. New York Times, Nova York, 20 jul. 2013. Disponível em: <<https://www.nytimes.com/2013/07/21/opinion/sunday/friedman-welcome-to-the-sharing-economy.html>>. Acesso em: 17 jun. 2020.

GERHARD, Felipe; SILVA JUNIOR, Jeová Torres; CAMARA, Samuel Façanha. **Tipificando a Economia do Compartilhamento e a Economia do Acesso**. Organ. Soc., Salvador, v. 26, n. 91, pp. 795-814, dez. 2019. Disponível em <https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-92302019000400795&lng=en&nrm=iso>. Acesso em 18 jun. 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, vol. V: Direito das coisas**. 12ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

OAB (SP). Ordem dos Advogados do Brasil. **Parecer sobre locação atípica de unidades condominiais em condomínios edifícios exclusivamente residenciais no padrão “Airbnb”**. Disponível em: <https://www.oabsp.org.br/comissoes2010/gestoes-anteriores/direito-condominial/trabalhos_pareceres/Parecer%20-%20Hospedagem%20Airbnb%20-%204.pdf>

PAULA, Marcos de Souza. **Contornos da autonomia privada no condomínio edifício: convenção e restrição de direitos**. In: MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. (Org.). **A reforma dos direitos reais: a caminho da unidade dos direitos patrimoniais**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Processo, 2019.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínios e Incorporações**. In: SOUZA, S. C.; CALHUB, M., N. (atualizadores), 13. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2018.

QUEM são as startups brasileiras candidatas a novos unicórnios em 2020. **Exame**. 24 jan. 2020 (13h58min). atual. 24 jan. 2020 (17h44min). Disponível em: <<https://exame.com/pme/quem-sao-as-startups-brasileiras-candidatas-a-novos-unicornios-em-2020/>>. Acesso em 18 jun. 2020.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Acórdão. Apelação Cível Nº 0075033- 03.2014.8.19.0001. Apelante: Luiz Fernando da Costa. Apelado: Condomínio do Edifício Anita. Relator: Desembargador Fernando Cerqueira Chagas. 11ª Câmara Cível. Rio de Janeiro, 15 de abril de 2015. Publ. 17 de abril de 2015. Disponível em: <<http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=000487BAD227D20CAF781C576170851F62AAC5035D240B04&USER>>. Acesso em 21 out. 2020

SANTOS, J. M. de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretado - Vol. XVII**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1988.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Acórdão. **Apelação Cível Nº 1001003- 88.2018.8.26.0471**. Apelados: João Carlos de Sousa Freitas Junior. Apelante:

Associação Residencial Fazenda Alvorada. Relator: Desembargador Natan Zelinski Arrumada. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. São Paulo, SP, 24 de outubro de 2019. Publ. 01 de novembro de 2019. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=13038220&cdForo=0>>.

SCAVONE Jr., Luiz Antonio; PERES, Tatiana B. **Lei do Inquilinato Comentada Artigo por Artigo.** 2ª ed. São Paulo: Editora Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código Civil comentado. Direito das coisas. Posse. Direitos reais. Propriedade - Vol. XII** – Artigos 1.196 a 1.368. Coord. AZEVEDO, Álvaro Villaça. São Paulo: Editora Atlas, 2003.

_____, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Contratos - Vol. III.** 19ª ed. São Paulo: Editora Atlas, 2018.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Lucas de Matos Coelho

Aluno(a), regularmente matriculado(a), no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº 41518926 , Período noturno, Turma 10T,

tendo realizado o TCC com o título: “ANÁLISE JURÍDICA DO APLICATIVO AIRBNB, BEM COMO DE PRECEDENTES A RESPEITO DA PROIBIÇÃO DA LOCAÇÃO POR MEIO DO APLICATIVO PELOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS”

sob a orientação do(a) professor(a): Dr. Fabiano Del Masso.

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

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

São Paulo, 12 de novembro de 2020.

DocuSigned by:

Lucas De Matos Coelho

227F9BC4E4E24A3...

Assinatura do discente