



FACULDADE
ARI DE SÁ

CURSO DE DIREITO

FRANCISCO ALVES TORRES NETTO

**AIRBNB E APLICATIVOS MOBILE DE DIVULGAÇÃO DE IMÓVEIS PARA
LOCAÇÃO: IMPACTO EM CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS À LUZ DO RECURSO
ESPECIAL Nº 1.819.075/RS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

FORTALEZA

2022

FRANCISCO ALVES TORRES NETTO

**AIRBNB E APLICATIVOS MOBILE DE DIVULGAÇÃO DE IMÓVEIS PARA
LOCAÇÃO: IMPACTO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS À LUZ DO RECURSO
ESPECIAL Nº 1.819.075/RS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como requisito parcial à obtenção do título de
Bacharel em Direito da Faculdade Ari de Sá.

Orientadora: Profa. Roberta Maria Mesquita
Brandão.

**FORTALEZA
2022**

Ficha Catalográfica

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Faculdade Ari de Sá

Gerada automaticamente mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

A474a Alves Torres Netto, Francisco.

AIRBNB E APLICATIVOS MOBILE DE DIVULGAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO
: impacto em condomínios edilícios à luz do recurso especial nº 1.819.075/rs do superior tribunal de justiça
/ Francisco Alves Torres Netto. – 2022.

34 f.

Trabalho de Conclusão de Curso – Faculdade Ari de Sá, Curso de Direito, Fortaleza, 2022.

Orientação: Prof(a). Esp. Roberta Maria Mesquita Brandão.

1. Airbnb. 2. Imobiliário . 3. Locação . 4. Hospedagem . 5. Condomínios. I. Título.

CDD 340

FRANCISCO ALVES TORRES NETTO

**AIRBNB E APLICATIVOS MOBILE DE DIVULGAÇÃO DE IMÓVEIS PARA
LOCAÇÃO: IMPACTO EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS À LUZ DO RECURSO
ESPECIAL Nº 1.819.075/RS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
como requisito parcial à obtenção do título de
Bacharel em Direito da Faculdade Ari de Sá.

Orientadora: Profa. Roberta Maria Mesquita
Brandão.

Aprovada em: _____ / _____ / _____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Roberta Maria Mesquita Brandão.
Faculdade Ari de Sá

Prof. Dr. Rafael Gonçalves Mota
Faculdade Ari de Sá

Prof. Me. Eugênio Ximenes Andrade
Faculdade Ari de Sá

Dedico esse trabalho a Deus e a minha família
por todo o apoio dado na minha caminhada
acadêmica e, em especial, a minha avó
Maria Magaly Alves Torres, *in memoriam*.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus pelas bênçãos que derramou durante toda a minha jornada acadêmica e por me trazer tranquilidade durante as horas de turbulência.

Aos meus pais, por me incentivarem, orientarem e darem todo suporte nessa árdua caminhada. Sei que os sacrifícios foram inúmeros.

À minha irmã, que esteve aconselhando, orientando, incentivando e ensinando quando era necessário.

À minha avó Magaly, por ser uma intercessora, vendo as coisas que ninguém via e por marcar toda minha caminhada de vida.

Aos meus professores, por todo o carinho e compreensão durante esses 5 anos de faculdade. Sou muito grato pela vida de todos e pelo comprometimento nessa profissão tão importante para a nossa sociedade.

E crescia Jesus em sabedoria, estatura e graça,
diante de Deus e dos homens. (Lucas 2:52)

O Senhor é o meu pastor; nada me faltará.
(Salmos 23:1)

RESUMO

Esse trabalho de conclusão de curso irá versar sobre um tema que vem sendo muito debatido no Direito Imobiliário, que é a possibilidade das Convenções Condominiais proibirem os proprietários de disponibilizarem seus imóveis nos aplicativos para locação. Como foco da nossa pesquisa, escolhemos o Airbnb, visto que é o aplicativo mais usado no mundo para divulgação de imóveis. Esse trabalho também irá debater sobre a Lei de Locação e a Lei Hospedagem para tentar compreender qual o instituto mais adequado para o Airbnb. Por fim, trazemos uma análise no julgado em Recurso Especial nº 1.819.075/RS do Superior Tribunal de Justiça.

Palavras-chave: 1. Airbnb 2. Imobiliário 3. Locação 4. Hospedagem 5. Condomínios.

ABSTRACT

This final paper will deal with a subject that has been much debated in Real Estate Law, which is the possibility of Condominium Agreements prohibiting owners from making their properties available on the apps. To focus our research, we chose Airbnb, because it is the most used application in the world for advertising real estate. This study will also discuss the Rental Law and the Lodging Law to try to understand which institute is more suitable for Airbnb. Finally, we bring an analysis on the judgment in Special Appeal No. 1.819.075/RS from the Superior Court of Justice.

Keywords: 1. Airbnb 2. Real estate 3. Location 4. Accommodation 5. Condominiums

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Ag	Agravo de Instrumento
AgRg	Agravo Regimental
Art	Artigo
CC	Código Civil
CPC	Código de Processo Civil
CDC	Código de Proteção e Defesa do Consumidor
DJe	Diário da Justiça Eletrônico
CF	Constituição Federal
E	Ementário da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça
EDcl	Embargos de Declaração
EREsp	Embargos de Divergência em Recurso Especial
LC	Lei Complementar
n	Número
Min	Ministro
p.	Página
p/	Para
Rel	Relator
s.p.	Sem página
STJ	Superior Tribunal de Justiça
Sr	Senhor

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	12
2 O REAL FUNCIONAMENTO DA PLATAFORMA AIRBNB DENTRO DA PERSPECTIVA DE SEU TERMO DE USO E POLÍTICA DE PRIVACIDADE	14
2.1 O AVANÇO DA TECNOLOGIA QUE CONTRIBUIU E IMPACTA AO DIREITO IMOBILIÁRIO.....	15
3 AIRBNB E A POSSIBILIDADE DE ENQUADRAR COMO LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM.....	18
4 POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO EDÍLIO PROIBIR OS PROPRIETÁRIOS DE UTILIZAREM A PLATAFORMA AIRBNB.....	22
4.1 CONVENÇÃO CONDOMINIAL E SUA FORÇA LIMITADORA ENTRE OS CONDÔMINOS	22
4.2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE	25
4.3 JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL 1.819.075/RS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.....	27
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	31
REFERÊNCIAS	33

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo estudar o impacto do aplicativo Airbnb no direito de locação e de hospedagem, perpassando os impactos nos condomínios edifícios à luz do Recurso Especial nº 1.819.075/RS do Superior Tribunal de Justiça.

Os aplicativos de serviços como: Uber, Rappi, Ifood, Airbnb, dentre outros, revolucionaram o cotidiano de muitas pessoas. O que era difícil e inacessível ficou a pouco minutos de distância, bastando um clique em nossos celulares para termos acesso a diversos serviços que antes deveríamos nos deslocar para podermos usufruir.

No caso específico, o Airbnb é um aplicativo de celular responsável por conectar pessoas (anfitrião e viajantes) que têm interesse em “estadias únicas e atividades únicas que possibilitam aos hóspedes experimentar o mundo de uma maneira mais autêntica e conectada” (NEWS.AIRBNB, 2022, s.p).

O aplicativo de Airbnb vem trazendo uma confusão no direito imobiliário por não termos com clareza no ordenamento jurídico brasileiro a definição ou amparo legal objetivo para as controvérsias que surgem em relação a essa plataforma digital. Muitos falam que seria locação, outros falam em hospedagem, mas os pesquisadores e a jurisprudência ainda não chegaram a uma definição pacificada a respeito do real enquadramento do Airbnb.

Então como resolver os problemas relacionados a atraso nos pagamentos, a som alto, brigas de vizinhos, atraso na entrada ou na saída de viajante, controle de animais nos interiores do imóvel, dentre outros? Esses são alguns dos problemas que hospedeiros e síndicos vêm sofrendo por não termos uma norma específica para tratar dessas relações, causando assim um embrolho jurídico.

Outra consequência dessas plataformas é que muitos condomínios vêm proibindo que proprietários utilizem dos aplicativos de disponibilidade de imóveis para locação por desvirtuar a finalidade do condomínio, que muitas vezes tem em suas convenções a finalidade residencial. Surge com isso a controvérsia de que seria inaplicável a Lei 11.771/08, que traz as regras e noções da hospedagem, uma vez que o condomínio não teria caráter comercial e sim residencial.

Por esse motivo, teremos como objetivo específico desse trabalho investigar o real funcionamento das plataformas de Airbnb dentro da perspectiva de seu termo de uso e política de privacidade para compreender como ocorrem as relações contratuais entre anfitrião e hóspede, verificando também a legislação pátria para analisar a possibilidade de aplicar a lei de hospedagem ou a lei de locação e, por fim, estudaremos a jurisprudência do Superior Tribunal

de Justiça para verificarmos a possibilidade das proibições impostas aos condôminos por parte das convenções condominiais.

Nesse diapasão, o Airbnb se amoldaria no conceito de locação, no entanto, as pessoas que procuram utilizar o aplicativo não tem interesse de fixar residência, mas buscam uma hospedagem de caráter temporário. Ao observar o *animus*, que é segundo Savigny (SAVIGNY apud GONÇALVES, 2021, p. 48), “elemento subjetivo, que se encontra na intenção de exercer sobre a coisa um poder no interesse próprio e de defendê-la contra a intervenção de outrem” não fica evidente o intuito de locação, mas somente de hospedagem em caráter temporário.

Por esse motivo, esse se mostra um campo fértil e de grande importância para estudo, pois ainda pouco debatido e pesquisado. Os impactos que temos no cotidiano trazem uma insegurança jurídica para toda a sociedade, que não tem uma norma legal para delinear e balizar as controvérsias que surgem no decorrer da estadia dos viajantes. Logo, esse trabalho não visa esgotar o tema ou trazer uma conclusão, mas trazer luz para a matéria, contribuindo com a produção jurídica sobre a temática dos aplicativos mobile de disponibilização de imóveis.

Em relação à metodologia, esse trabalho será predominantemente teórico-jurídico, com análise do termo de uso e política de privacidade do aplicativo para entender a situação contratual formada entre anfitrião e hóspede, bem como com a verificação da lei de hospedagem e locação para buscar a possibilidade de aplicação no Airbnb e, por fim, estudo jurisprudencial do Recurso Especial 1.819.075/RS, que possibilitará observar a possibilidade de proibição, por parte das convenções condominiais, aos condôminos, de usar a plataforma de Airbnb.

Em resumo, a metodologia utilizado predominantemente bibliográfico e documental. Quanto ao método utilizaremos o hipotético-dedutivo, bem como usaremos a abordagem qualitativa para a análise de informações. O objetivo descritivo se dará na exploração das bibliografias para chegar a uma solução. Quanto à finalidade, será básica estratégica, deixando base para a comunidade jurídica solucionar problemas futuros.

2 O REAL FUNCIONAMENTO DA PLATAFORMA AIRBNB DENTRO DA PERSPECTIVA DE SEU TERMO DE USO E POLÍTICA DE PRIVACIDADE

O Airbnb surgiu em 2007, quando dois anfitriões, Joe Gebbia e Brian Chesky, receberam 3 hóspedes em sua casa, na cidade de São Francisco. No entanto, a ideia não era somente abrir suas casas, os anfitriões queriam oferecer estadias e experiências únicas que possibilitassem que os hóspedes se conectassem com a comunidade. Por esse motivo, a política de privacidade do Airbnb traz que a missão da plataforma é:

Ajudar a construir conexões entre as pessoas e tornar o mundo mais aberto e inclusivo. Em outras palavras, construir um mundo onde todos possam se sentir em casa em qualquer lugar (Política de Privacidade, 2022, s.p.).

A função principal do Airbnb é oferecer uma plataforma que permita que os membros publiquem, ofereçam, busquem e reservem serviços de anfitriões, que são as hospedagens. Qualquer pessoa pode criar uma conta para ter acesso aos recursos do Airbnb, desde que seja pessoa capaz de seus atos da vida civil.

O aplicativo de Airbnb oferece aos seus membros uma plataforma online que permite que usuários possam publicar, oferecer, buscar e reservar serviços de moradia. No entanto, é deixado muito claro em seu termo de serviço que o Airbnb não faz parte dos contratos celebrados diretamente entre os usuários, tampouco é corretora de imóveis, agência de viagens ou seguradora. Logo, se observa uma tentativa da plataforma de se afastar de qualquer responsabilidade que poderia sofrer em virtude de estar intermediando imóveis para fins de moradia/hospedagem/locação.

Por ser um aplicativo de abrangência mundial, o Airbnb é responsável por criar uma grande rede de membros que utilizam sua rede para disponibilizar habitações para os viajantes e criar conexões com os moradores locais, segundo seus fundadores, o Airbnb:

[...]

Desde então, crescemos de dois anfitriões em São Francisco para uma comunidade de mais de quatro milhões de anfitriões em todo o mundo. Na superfície, o que as pessoas procuram no Airbnb é uma nova maneira de viajar, mas abaixo da superfície, o que elas encontram no Airbnb é conexão. Eles experimentam uma conexão mais profunda com as comunidades que visitam e as pessoas que vivem lá. Essa conexão é fornecida por nossos anfitriões e eles proporcionam aos hóspedes uma experiência profundamente pessoal – afinal, os hóspedes são bem-vindos em suas casas e vivem em suas comunidades. (CHESKY, BLECHARCZYK e GEBBIA, 2021, s.p.)

[...]

O termo de serviço da plataforma informa que a busca por serviço de anfitrião utiliza diversos filtros, inclusive os relacionados ao destino de viagem, datas e número de hóspedes. O resultado da busca está diretamente relacionado com o filtro do buscador, dentre outros fatores e critérios.

Após realizada a busca, se passa para a fase da reserva, na qual ocorrerá o pagamento de todas as taxas relacionadas à reserva, inclusive durante o checkout. É mister salientar que o termo de serviço traz por diversas vezes que a reserva é celebrada diretamente entre o usuário e o anfitrião, que é aquele de disponibiliza o imóvel no aplicativo. Cabe salientar que as responsabilidades são única e exclusivamente daqueles que contratam com a plataforma por atos e omissões e pelos de quaisquer pessoas que sejam convidadas para participar ou obter acesso a qualquer acomodação.

Logo, observa-se que a plataforma de Airbnb é responsável somente por um espaço virtual de disponibilização de imóveis, não intervindo diretamente nas intermediações, mas somente na divulgação dos imóveis no aplicativo mobile, sendo assim não intermedia as relações entre anfitrião e hóspede, mas cria uma ponte de contato e facilitação nas relações sociais que seriam mais burocráticas e engessadas, se utilizassem outros mecanismos de intermediações ou os mecanismos tradicionais.

2.1 O avanço da tecnologia que contribuiu e impacta ao Direito Imobiliário

É inegável que vivemos em um mundo em que a cada dia as tecnologias de comunicação estão se modernizando e interligando as pessoas. O que antes levava dias para sabermos, hoje, em poucos minutos, temos a informação na palma de nossas mãos. Segundo Lucas Matos Coelho:

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. [...] 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. (COELHO, 2020, p. 9-10)

Com tantas interações surgindo com esse avanço das tecnologias, surgem novos conceitos, como o da economia compartilhada que é, segundo Carlos Affonso Pereira de Souza e Ronaldo Lemos:

[...]

Em última instância, a economia do compartilhamento está baseada no uso de tecnologia da informação em prol da otimização do uso de recursos através de sua redistribuição, compartilhamento e aproveitamento de suas capacidades excedentes. (SOUSA e LEMOS, 2016, p. 1757-1777)

[...]

Carlos Affonso Pereira de Souza e Ronaldo Lemos trazem também que a economia de compartilhamento é resultado da: 1. Descentralização das atividades impulsionadas pela rede; 2. Redução dos custos de transação e 4. Emergência de uma economia da atração pautada na confiança existente em relações interpessoais.

Essa nova visão trouxe mudanças de comportamento entre as pessoas que viviam nas amarras da própria vaidade e com uma visão centralizada no alto ego. O compartilhamento quebra as amarras da restrição e as pessoas passam a se abrir para o empréstimo de suas coisas pessoais, principalmente de suas moradias, no caso do Airbnb. Segundo Maria Barros Lacerda:

[...]

Baseado em práticas de permuta, trocas, serviços compartilhados entre pessoas que geralmente não se conhecem, a economia de compartilhamento como conhecemos hoje é resultado de uma nova etapa de desenvolvimento econômico mundial. **Neste modelo, privilegia-se o acesso ao produto ou serviço em detrimento de sua posse e/ou propriedade**, e, como consequência, abre-se a possibilidade de um mesmo indivíduo atuar como consumidor e fornecedor simultaneamente. (LACERDA, 2019, p. 23-24) (Grifo nosso)

[...]

Como trazido acima, o modelo da economia compartilhada privilegia o setor de prestação de serviço, permitindo que pessoas possam usufruir a fim de utilizar dos benefícios sem a necessidade direta de aquisição do objeto ou serviço. Uma das maiores vantagens desse modelo, por ser compartilhado, é que mais pessoas podem utilizar e usufruir, deixando os preços e taxas baixos em comparação a outros produtos e serviços.

O Airbnb não está longe dessa realidade. A plataforma surge para que pessoas possam compartilhar suas casas, experiências em comunidade e criar conexões. Maria Oliveira Garcia traz quais são as maiores razões que hóspedes buscam alternativas para hospedagem:

As razões que levam um turista a eleger o alojamento particular, em vez de se instalar numa unidade hoteleira, não se reduzem apenas à oferta de preços mais acessíveis. A informação sociológica obtida neste domínio de contratação permite concluir que, em alguns casos, os turistas (por exemplo, uma família) optam por este tipo de alojamento (em alternativa a um hotel) porque pretendem manter uma rotina próxima do habitual (por exemplo, confeccionando as suas próprias refeições). Noutros casos, a eleição deste tipo de alojamento é determinada, essencialmente, pelo acesso a serviços específicos fornecidos pelo “hospedeiro” (por exemplo, transporte ou informação e acompanhamento turístico), ou ainda pela possibilidade de maior apreensão de características socioculturais típicas de determinadas comunidades. (GARCIA, 2017, p. 7)

Os aplicativos de celulares têm um papel fundamental nessas interligações entre pessoas e serviços e é no mundo dos serviços que essas plataformas vêm se destacando, principalmente nas relações locatícias. Vejamos o que diz Moisés Emidio de Paiva:

A modernidade é capaz de acontecer nas mais diversas áreas da sociedade. Nas relações locatícias não podia ser diferente. Atualmente, por meio de aplicativos e plataformas que viabilizam a locação por curtos períodos, é possível que o proprietário de determinado imóvel ceda seu espaço, mediante pagamento, para que sujeitos que façam uso do aplicativo possam locá-lo (PAIVA, 2019, p. 2).

A plataforma que mais se destaca dos últimos anos e que vem impactando e revolucionando as relações locatícias e de hospedagem é o Airbnb. Este é um aplicativo de smartphone, assim conecta viajantes de modo rápido. Vale notar que o Airbnb não utiliza os termos convencionais, como: locador e locatários ou hóspede e hospedeiro, mas utiliza outros termos peculiares em sua plataforma, como: anfitrião e hóspede. Vejamos o que diz o termo de uso da plataforma:

A Plataforma Airbnb oferece um espaço online que permite que os usuários ("Membros") publiquem, ofereçam, busquem e reservem serviços. Os Membros que publicam e oferecem serviços são chamados de "Anfitriões" e os Membros que buscam, reservam ou usam os serviços são chamados de "Hóspedes (AIRBNB, 2022, s.p.).

O aumento de usuários no Airbnb são assustadores. A cada ano, mais pessoas se tornam membros da plataforma, expandindo o grande universo de anfitriões espalhado pelo mundo. Atualmente o Airbnb “ conta com 4 milhões de anfitriões que já receberam mais de 1 bilhão de hóspedes em quase todos os países do mundo” (NEWS.AIRBNB, 2022, s.p.).

No entanto, com o avanço da sociedade e das tecnologias, muitas vezes o direito não consegue acompanhar com tanta velocidade e até efetividade as novas relações sociais que surgem a cada dia. Por esse motivo, marca as relações sociais uma insegurança jurídica, dado que não existe uma norma legal para delinear e balizar as controvérsias que surgem.

3 AIRBNB E A POSSIBILIDADE DE ENQUADRAR COMO LOCAÇÃO OU HOSPEDAGEM

No caso específico do Airbnb, como já foi falado, não existe legislação própria para sanar as principais controvérsias que surgem no cotidiano. Nos condomínios edilícios não seria diferente, pois em um local habitado por diversas pessoas seria improvável não termos resistências em relação à plataforma. Vejamos o que diz Sílvio de Salvo Venosa:

O maior entrave para a utilização generalizada dessa modalidade – Airbnb – diz respeito aos condomínios estritamente residenciais. Esta, como inúmeras inovações sociais trazidas nesta contemporaneidade, gera inquietação aos moradores, principalmente pela quebra de segurança, sem falar na interferência do sossego e no eventual tumulto da vida condominial (VENOSA, 2019, s.p.).

No entanto, qual seria o real enquadramento do Airbnb na legislação pátria? Alguns tentam levar para o direito de hospedagem e outros para o direito de locação, mas não existe ainda uma definição clara de qual normativo se enquadra mais adequadamente a plataforma. Veja o que traz Sílvio de Salvo Venosa:

Não existe ainda uma regulamentação legal e nem uma proibição expressa na lei. Em princípio o instituto seria regulado pela lei 11.771/08, que trata da hospedagem para turismo, mas essa lei está voltada para estabelecimentos de hotelaria. Não se amolda, em absoluto, para conjuntos residenciais comuns. A lei do inquilinato (arts. 48 a 50 da lei 8.245/91) prevê a locação por temporada por até noventa dias, mas dirige-se a outra classe de inquilinos e não a hóspedes. A locação por temporada se destina a lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário e situações similares, como dispõe o art. 48. Porém, há que se ressaltar que na locação por temporada há locatários e não hóspedes. Essa compreensão é fundamental. A locação por temporada somente se perfaz com contrato escrito, pois exige o prazo determinado, sendo incompatível o contrato verbal (VENOSA, 2019, s.p.).

Ao analisarmos a Lei Federal nº 11.771/08, que trata do direito de hospedagem, verificamos que seu artigo 23 aponta claramente que os meios de hospedagem são empreendimento ou estabelecimentos que se destinam à prestação de um serviço de alojamento temporário, mediante adoção de contrato e cobrança de diária. Veja-se:

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.

Mas o que seriam esses empreendimentos ou estabelecimentos que se destinam ao serviço de alojamento temporário ou hospedagem? O artigo 21 da mesma lei lança luz para essa resposta. Vejamos:

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

- I - meios de hospedagem;
 - II - agências de turismo;
 - III - transportadoras turísticas;
 - IV - organizadoras de eventos;
 - V - parques temáticos;
 - VI - acampamentos turísticos.
- [...]

Logo, para os meios de hospedagem, os empreendimentos ou estabelecimentos que se destinam ao serviço de alojamento/hospedagem são predominantemente pessoas jurídicas de direito privado, mais especificamente sociedades empresárias. Nesse diapasão, somente pessoas jurídicas com seu objetivo empresarial destinado a hospedagem poderiam usufruir do respaldo legal trazido por essa lei.

É mister trazer que o Superior Tribunal de Justiça vem considerando que contrato de hospedagem tem natureza de prestação de múltiplos serviços. A propósito, assim se manifestou o Tribunal Cidadão:

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR. AÇÃO COLETIVA DE CONSUMO. CONTRATO DE HOSPEDAGEM. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. BOA-FÉ OBJETIVA. PERÍODO DA DIÁRIA. ART. 23, § 4º, DA LEI 11.771/08. COMPLEXO DE PRESTAÇÕES. INTERESSES DOS CONSUMIDORES E DOS FORNECEDORES. COMPATIBILIZAÇÃO. ART. 4º, CAPUT, E INCISO III, DO CDC. PRECEDENTE DA 3ª TURMA.

[...]

4. A função social do contrato define os limites internos do direito de contratar e, por conseguinte, a proteção jurídica das justas expectativas das partes contratantes no momento da celebração do acordo de vontades.

5. O caput e o inciso III do art. 4º do CDC acrescentam densidade normativa à função social do contrato, ressaltando que um dos objetivos das relações de consumo é compatibilizar a proteção do consumidor com o desenvolvimento econômico e tecnológico.

6. O contrato de hospedagem encerra múltiplas prestações devidas pelo fornecedor hospedeiro ao consumidor hóspede, sendo o acesso às unidades de repouso individual, apesar de principal, apenas uma parcela do complexo de serviços envolvido em referido acordo de vontades.

[...]

8. Os serviços abrangidos pelo contrato de hospedagem devem ser oferecidos aos consumidores pelo prazo de 24 horas, entre os quais se inserem os de limpeza e

organização do espaço de repouso, razão pela qual a garantia de acesso aos quartos pelo período integral da diária não é razoável nem proporcional.

9. Recurso especial de HM HOTEIS E TURISMO S A provido. Recurso especial da ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DEFESA DA CIDADANIA E DO CONSUMIDOR prejudicado.

(REsp 1.734.750/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/04/2019, DJe 12/04/2019) (Grifo nosso)

Por outro lado, o contrato de locação tem sua definição geral no Código Civil Brasileiro, no artigo 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” (BRASIL, 2002, p. s.p.). Por esse motivo, quando o tempo da locação se encerra, o bem deve ser devolvido por ter a característica de bem infungível.

Seguindo a análise legislativa, ao observarmos a Lei 8.245/91, que trata da locação de imóveis urbanos, temos no artigo 48 que a locação temporária seria aquela com uma finalidade específica, desde que não ultrapasse o prazo de 90 dias. Veja-se:

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

É mister trazer que a lei de locação trouxe ao direito brasileiro a locação por temporada, que almejou socorrer situações temporárias para atender os interesses do locador e do locatário. Veja o que diz, Lucas de Matos Coelho:

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 (COELHO, 2020, p. 13).

Ao observarmos com atenção os requisitos de configuração da locação por temporada, verificamos que é necessário que não seja superior a 90 dias e que seja destinada a uma finalidade que decorre tão-somente de determinado tempo. Diante disso, a enumeração trazida pelo legislador é meramente *numerus apertus*, não sendo um rol taxativo, ou seja, a locação por temporada não deve ser obrigatoriamente relacionada ou se destinar exclusivamente para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde e feitura de obras em seu imóvel.

Nessa ótica, o artigo 48 da Lei 8.245/91 poderia ser aplicado diretamente aos usuários/membros da plataforma do Airbnb, uma vez que esses viajantes têm um período de estadia inferior a 90 dias nas habitações que procuram no aplicativo. Mas, como falamos na introdução desse projeto, o *animus* das pessoas que procuram utilizar o aplicativo não é de fixar residência, mas uma hospedagem de caráter temporário.

Nessa toada, o mais indicado seria afastarmos o *animus* da pessoa e aplicarmos o instituto do direito de locação por temporada nas relações entre pessoas privadas que buscam hospedagem/locação no aplicativo mobile de Airbnb, oferecendo maior segurança jurídica até que outra lei venha regular.

É importante informar que, 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 preleciona do artigo 50 da lei de inquilinato, veja-se:

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 possível a aplicação da locação por temporada. O artigo 48 da lei de locação não traz uma enumeração taxativa, mas deixa em aberto para outros motivos que possam levar as pessoas a locar um imóvel quando se utiliza da expressão “outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo”. Deste modo, até que outra lei venha regular o Airbnb, é muito salutar que se aplique o instituto da locação por temporada.

4 POSSIBILIDADE DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO PROIBIR OS PROPRIETÁRIOS DE UTILIZAREM A PLATAFORMA AIRBNB

O presente capítulo adentra mais profundamente nas relações dos condôminos e das normas que regulam as convivências condominiais, em específico a convenção condominial. Mediante isso, possibilitará observar se é possível restringir o direito de propriedade, limitando o uso e fruição dos proprietários em relação a suas unidades. Logo, iremos primeiramente verificar a força limitadora das convenções, posteriormente observar o direito de propriedade, e, por último, efetuar o estudo jurisprudencial do REsp 1.819.075/RS.

4.1 Convenção condominial e sua força limitadora entre os condôminos

Antes de falarmos da convenção condominial, é salutar definirmos o que seria um condomínio edilício, visto que é esse instrumento que irá regular a vida dos condôminos e trazer a pacificação entre os moradores por ser esse um acordo de entendimento entre todos que moram no condomínio edilício. Segundo o doutrinador Arnaldo Rizzardo;

[...]

Condomínio de edifício de apartamento, havendo a convivência de uma propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas, ou as partes ideais de cada titular, e uma propriedade comum sobre o conjunto de partes destinadas ao proveito de todos os condôminos (RIZZARDO, 2021, p. 10).

[...]

Para Carlos Roberto Gonçalves:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (GONÇALVES, 2021, p. 358).

Como falamos, a legislação civil trouxe alguns instrumentos para regular a vida em comunidade e, para os condomínios edilícios, temos a convenção condominial. Por esse instrumento “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” (COELHO, 2020, p. 19) ou seja, visa regular a vida em comunidade buscando o bom convívio entre todos os condôminos.

Carlos Roberto Gonçalves traz em sua doutrina a natureza jurídica da convenção condominial, que é:

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, 2021, p. 401)

Para Arnaldo Rizzardo:

[...]

O lado institucional ou normativo, pois contém normas a serem obedecidas não apenas por aqueles que a aprovaram, mas também por aqueles que ingressam no condomínio, como os locatários, os comodatários, os visitantes, os empregados ou serviçais. Nessa visão, o seguinte arresto: A matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é eminentemente institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual, motivo pela qual vincula eventuais adquirentes. Diz respeito aos interesses dos condôminos e, com tal, não se trata de um contrato e não está submetida as regras do contrato de adesão. Daí a desnecessidade de assinatura ou visto específico do condômino. (RIZZARDO, 2021, p. 117-118).

Mas, em relação ao nosso objetivo central, é possível a convenção condominial proibir a utilização da plataforma Airbnb para divulgação das unidades? Mas o que seria a convenção condominial? Segundo Arnaldo Rizzardo:

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condomínios, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos. Mais especificamente, é o ato normativo interno do microsistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condomínios em assembleia, destinando-se a regular as relações entre condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidade (RIZZARDO, 2021, p. 117).

Visto o entendimento acima, observamos que a convenção é um ato normativo interno que regula as relações entre os condôminos. Inclusive é nesse mesmo documento que definimos qual será a finalidade do condomínio, como observamos no artigo 1.332 do Código Civil, veja:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

No entanto, a convenção deve respeitar os direitos dos condôminos que estão previstos no artigo 1.335 do Código Civil, que são:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

O Código Civil aponta que é direito do condômino usar e fruir da unidade, conclui com isso que existe a possibilidade da exploração econômica do imóvel. Logo, é por esse motivo que podemos locar nossos imóveis, desde que não haja violação da finalidade do condomínio estampada na convenção condominial.

Mesmo tendo uma natureza cogente e vinculativa, os limites estabelecidos na convenção devem ser compatíveis com os ensinamentos constitucionais e legais, sob a penalidade de ser inaplicado nas disposições que estiverem em desconformidade. Segundo Rosenvall e Farias:

A convenção condominial não poderá criar restrições indevidas aos condôminos, pois as limitações só se justificam quando correspondem à aplicação do princípio genérico que atende ao bem comum e impede o mau uso da propriedade nas relações de vizinhança, por ofensa à saúde, à segurança e ao sossego dos demais condôminos (art. 1.277 do CC). Ou seja: a convenção condominial é lei interna a ser observada por todos, mas as suas disposições devem guardar um mínimo de bom senso, sob pena de restrição à garantia fundamental do direito de propriedade (art. 5º, XXII, da CF). **As cláusulas que não guardem harmonia com a CF/88 e a razoabilidade inserem-se no abuso do direito, eis que ofendem a finalidade para o qual se instituiu o condomínio** (ROSENVAL e FARIAS, 2018, p. 782). (Grifo nosso)

Arnaldo Rizzardo traz em seu livro que devemos obedecer à finalidade de utilização do prédio, não permitindo que unidades estritamente residenciais se utilizem para fins comerciais. O condômino deve usar a coisa/imóvel conforme sua destinação. Vejamos:

Nas convenções e regimentos internos, em função com a categoria ou tipo edifício, podemos ser ampliados os direitos, como exigir: A obediência à finalidade de utilização do prédio, não se permitindo, assim, que, em unidade estritamente residenciais, se utilizem para fins comerciais ou profissionais, como consultórios médicos, escritórios de advocacia, ou salões de cabeleireiro. (RIZZARDO, 2021, p. 146)

Logo, verificamos que devemos usar a propriedade conforme sua destinação/finalidade estampada na convenção condominial, pois esse instrumento visa a pacificação social nos condomínios edilícios, visto que é um acordo de vontade da maioria. No

entanto, a convenção não pode criar restrições indevidas. As cláusulas que não respeitem a harmonia, a razoabilidade e a proporcionalidade insurgem em abuso do direito, ofendendo o direito de propriedade.

4.2 Do Direito de Propriedade

Vencidos os pontos acima, passamos agora analisar a possibilidade de os condomínios edilícios proibirem a utilização de aplicativos mobile para divulgação de suas unidades autônomas.

O Código Civil Brasileiro, em seu artigo 1.228, traz os poderes do proprietário: usar, gozar, dispor e reavê-la. Veja-se:

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

A corroborar o exposto acima, explica Carlos Roberto Gonçalves o significado dos poderes da propriedade e que aquele que os possuem é o proprietário pleno. Vejamos:

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de *usar (jus utendi)*, que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e da utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem no entanto alterar-lhe a substancia, podendo excluir terceiro de igual uso. [...] O direito de *gozar ou usufruir (jus fruendi)* compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. O direito de *dispor da coisa (jus abutendi)* consiste no poder de transferir a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. [...] O direito de *reaver a coisa (rei vindicatio)*, de reivindicá-lo das mãos de quem injustamente a possua ou detenha, como corolário de seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real (GONÇALVES, 2021, p. 223-224).

Mostra-se que o proprietário tem o direito de usar a coisa como entender mais conveniente e receber os frutos civis da coisa quando aproveitar economicamente do bem imóvel. Um exemplo claro é a locação do imóvel, quando o proprietário realiza a locação para receber proveitos econômicos em virtude da permanência de outras pessoas no imóvel.

Observa-se que os poderes do proprietário são absolutos, no entanto, o § 1º do artigo 1.228 do Código Civil traz que o proprietário deverá respeitar a finalidade econômica e social do imóvel:

§ 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. (Grifo nosso)

Precisamos ter cuidado ao restringir o direito à propriedade, uma vez que ele se mostra um núcleo rígido e coeso com matriz na Constituição Federal. A simples restrição sem uma finalidade específica para proteção social, econômica e preservação ecológica natural mostra-se arbitrária.

Ao vermos a função social da propriedade, a plataforma de disponibilização de imóveis possibilita a concretização da função social, tornando a propriedade imóvel mais acessível às pessoas. Essa acessibilidade se mostra quando o interesse da propriedade deixa de ser somente do proprietário, que é quem disponibiliza o imóvel, tornando-se também do interesse do outro que se utilizar do imóvel. Como dizem Maria Helena Marques Braceiro Daneluzzi e Maria Lígia Coelho Mathias:

A utilização da plataforma Airbnb converge, em certa medida, para a realização da função social da propriedade.

Sob esse aspecto manifesta-se o interesse individual e concreto do proprietário, no uso consciente e racional da propriedade que se amolda ao interesse de cunho social, na medida em que fornece hospedagem a preços acessíveis às pessoas. **Ao disponibilizar um quarto ou todo o imóvel para que outros dele disponham, por um certo período de tempo, na presença ou ausência do proprietário, torna o direito de propriedade não somente útil para o seu interesse, mas também conveniente para o interesse de outros, ou seja, para proveito e bem-estar da sociedade, cujo alcance é o bem comum.**

Nessas condições, o proprietário ao administrar sua propriedade, facultando que outros também dela desfrutem, faz uso legítimo do seu direito e dá a ela uma finalidade social, ainda que disso resulte um proveito econômico.

Verifica-se, pois, na atualidade, que o perfil moderno da propriedade revela uma nova dimensão que visa torná-la funcional, fruto da solidariedade que, de certa forma, faz com que a propriedade, nesse caso, também possa se amoldar concretamente ao conceito de propriedade produtiva com a efetivação da dignidade humana.

Com efeito, **por intermédio da plataforma Airbnb possibilita-se a concretização da função social da propriedade, tornando-a ainda mais útil, na medida em que impulsiona o atendimento aos interesses comuns da coletividade, retratados nos benefícios econômicos e sociais dos quais desfrutam o proprietário e o ocupante.** (MARQUES BRACEIRO DANELUZZI e COELHO MATHIAS, 2019, p. 10-11) (Grifo nosso)

Destarte, cabe refletirmos na seguinte indagação: A forma de disponibilizar o imóvel nas plataformas digitais traz alteração jurídica a esse condomínio? A meu ver, não teremos alteração. Antigamente utilizávamos meios como jornais e revistas para divulgar os imóveis, hoje temos meios digitais para realizar essa publicidade. O fato das convenções condominiais restringirem os anúncios digitais fere o direito de propriedade, que tem sua matriz Constitucional, e fere a função social da propriedade. Não se observa razoabilidade, visto que essa locação está sendo utilizada como atributo do direito de propriedade, que é a fruição.

4.3 Julgamento do Recurso Especial 1.819.075/RS do Superior Tribunal de Justiça

Nos dias atuais, os tribunais de todo o país estão sendo chamados para resolver um grande entrave que surge, fazendo com que ações judiciais se multipliquem para tentar solucionar as questões relacionadas à divulgação de imóveis por período de curta temporada, o que forçou os tribunais e a doutrina a ponderar sobre o assunto e apontar caminhos viáveis para a solução das problemáticas existentes. Como predomina no nosso ordenamento jurídico a proibição do *non liquet*, expressão que adveio do direito romano que quer dizer que o julgador não se desobrigará de tomar uma decisão/sentença, fez que os tribunais começassem a se posicionar a respeito desse assunto.

Sobre a temática discutida, o relator do Recurso Especial 1.819.075/RS, o Sr. Min. Luis Felipe Salomão, mesmo tendo sido vencido pelo Sr. Min. Raul Araújo, comunga com a ideia de que se aplica a lei de locação por temporada e a proibição por parte do condomínio afronta o direito de propriedade, transcrevo o entendimento proferido em seu voto:

De tudo quanto apresentado, penso que, no atual estágio, e, **considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente.**

Isso porque, conforme demonstrado, os contratos relativos às negociações realizadas pelas plataformas encerram uma multiplicidade de modalidades negociais a serem definidas, portanto, pelo intérprete, de acordo com os contornos delineados na hipótese.

No caso em análise, contudo, **há evidências de contratos de locação por temporada, alguns realizados pela plataforma Airbnb.** 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.**

Destaco que os **contratos celebrados pelos recorrentes evidenciam uma das modalidades negociais mais comuns envolvendo a plataforma Airbnb, consistente na disponibilização pelo proprietário, pessoa natural, de um dos cômodos de seu imóvel por curto prazo.**

Tais mecanismos, com base em alguns estudos realizados, foi concebido como forma de conectividade entre pessoas naturais, interessadas, de um lado, na disponibilização de seus imóveis e, de outro, na permanência no local para finalidade residencial, ainda que por curto prazo.

Não há aqui, conforme consignado pelas instâncias de origem, nenhuma evidência da prática de atividade de comércio.

Destaco, por fim, que, ainda que o contrato fosse realizado de maneira verbal, por curto prazo, tais circunstâncias não afastam a natureza predominante da finalidade residencial destinada aos imóveis.

A disponibilização dos imóveis foi realizada, conforme delimitado pela origem, tanto por períodos curtos quanto por períodos superiores a 12 meses, sendo certo que se manteve presente em todas as formas a finalidade residencial –, tônica dos contratos de locação dos imóveis urbanos, previstos nos arts. 47 e seguintes do Código Civil –, prática que, segundo consta dos autos, permanece até os dias de hoje. (BRASIL, 2021, p. 27-28)(Grifo nosso)

O Senhor Ministro Relator traz também que a atividade deve ser regulamentada e não proibida, mas que tal tarefa caberia apenas ao legislativo e não ao judiciário. Destacou também que a restrição dessa modalidade de aluguel afronta os ensinamentos constitucionais, devendo garantir ao proprietário do imóvel a fruição do seu bem. Vejamos:

As instâncias ordinárias, nesse passo, acabaram por conferir interpretação restritiva de maneira desarrazoada e sem previsão legal, a meu juízo, em evidente afronta aos poderes inerentes ao exercício do direito de propriedade dos recorrentes. Nessa linha de intelecção, penso ser ilícita a prática de privar o condômino do regular exercício do direito de propriedade, em sua vertente de exploração econômica (BRASIL, 2021, p. 35)

Visto o posicionamento do nobre relator, verifica-se que no STJ há posição favorável ao enquadramento do Airbnb como locação por temporada, desde que não seja a finalidade residencial deturbada ou descaracterizada, mas que siga os requisitos do artigo 48 da Lei de Locação. Caso seja descaracterizada a finalidade residencial do apartamento ou da casa, estaremos diante da figura da hospedagem, tendo que aplicar o normativo referente a esse instituto.

No caso ora julgado pelo STJ no Recurso Especial 1.819.075/RS, fica clara a dicotomia entre locação e hospedagem. É evidente que houve desvirtuamento da finalidade residencial, uma vez que a recorrente se utilizou de seus apartamentos com clara finalidade de hospedagem e não de locação por temporada. Por esse motivo, os recorrentes tiveram seu recurso improvido.

Com esse Recurso Especial, verifico que somente o tempo de locação não é suficiente para caracterizar a locação por temporada, mas também o contrato expresso, pagamento formal, não fracionamento do apartamento para mais de uma pessoa ou grupo de pessoas. Em relação ao tempo hábil para evitar rotatividade, não deve configurar requisito típico da locação, por ser a rotatividade uma característica inerente ao instituto, já que a cada locação ocorre a rotatividade do locatário.

O relator do Recurso Especial 1.819.075/RS, o Sr. Min. Luis Felipe Salomão, traz também em seu voto que devemos analisar o caráter restritivo da norma, legalidade, razoabilidade, legitimidade e proporcionalidade da medida de restrição ante o direito e propriedade. Vejamos:

[...]

Nessa perspectiva, diante da questão específica relativa ao confronto entre os limites do direito de propriedade - representado pela possibilidade de exploração econômica dos imóveis - e do direito dos demais integrantes do condomínio edilício, **a jurisprudência do**

STJ é firme no sentido de que a solução deve partir da análise do caráter da norma restritiva, passando pelos critérios de legalidade, razoabilidade, legitimidade e proporcionalidade da medida de restrição ante o direito de propriedade. (Grifo nosso)
[...]

No meu entendimento, não pode a convenção proibir a utilização das plataformas de disponibilização de imóvel, como o Airbnb, por violar o direito de propriedade. Mas, se houver violação frontal à finalidade do condomínio, a restrição é possível. O condomínio poderia se adequar por meio da convenção, mas não poderia se sobressair ao direito de propriedade. Segundo Lucas de Matos Coelho:

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. (COELHO, 2020, p. 23)

Mesmo divergindo do posicionamento, o acórdão do julgamento do Recurso Especial 1.819.075/RS seguiu na direção de consolidar a força normativa das convenções condominiais, indicando que os condomínios poderiam proibir a prática de locação por temporada através das plataformas de disponibilização. Esse é o entendimento que se filiou a jurisprudência do Tribunal Cidadão:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO 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 provisoriosa 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.

(REsp 1819075/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Rel. p/ Acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/04/2021, DJe 27/05/2021) (Grifo nosso)

Destarte, entendo pela impossibilidade de limitação do direito de propriedade visto que é direito do proprietário disponibilizar seu imóvel para locação por temporada utilizando qualquer meio hábil para concretizar a locação. Não acredito que o meio utilizado poderá levar um desvirtuamento da finalidade residencial do condomínio, até porque o Airbnb é somente um meio de divulgação, não participando diretamente da negociação. Por fim, não vejo ser salutar a proibição, inclusive porque o condomínio pode adotar outras medidas adequadas para o controle das locações por temporada, não devendo ser proibida e sim regularizada por meio de lei.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todo o exposto, o tema aqui delineado se encontra dividido em nossa doutrina e jurisprudência. Essa divergência de pensamento vem gerando grave insegurança jurídica, necessitando de uma pacificação, bem como regulamentação específica pelo Poder Legislativo.

O Airbnb é um espaço virtual de disponibilização de imóveis, não intervindo diretamente nas intermediações, mas somente na divulgação dos imóveis através do aplicativo mobile. Dessa forma, cria uma ponte de contato e facilitação nas relações sociais que seriam mais burocráticas e engessadas, se fossem utilizados outros mecanismos de intermediações.

Como falamos acima, a locação por temporada é totalmente aplicável aos imóveis disponibilizados em aplicativos mobile, desde que siga as regras do artigo 48 da Lei 8.245/91 e a jurisprudência do STJ, que é: tempo não superior a 90 dias, contrato expresso, pagamento formal, não fracionamento do apartamento para mais de uma pessoa ou grupo de pessoas. Ressalte-se que as enumerações/hipóteses trazidas no artigo 48 da Lei 8.245/91 são meramente enumerativas, não podendo a locação se restringir somente às possibilidades que ali são trazidas.

Em relação aos condomínios edilícios, verifica-se que é totalmente arbitrária a proibição prevista nas convenções condominiais que restringem a utilização das plataformas. É direito de propriedade com matriz constitucional o direito de usar e gozar de seu bem imóvel e de receber os frutos civis, desde que não fira a finalidade do edifício. Mesmo tendo uma natureza cogente e vinculativa, os limites estabelecidos na convenção devem ser compatíveis com os ensinamentos constitucionais e infralegais, sob a penalidade de ser inaplicada nas disposições que estiverem em desconformidade.

O Recurso Especial nº 1.819.075/RS do Superior Tribunal de Justiça, firmou a jurisprudência de consolidar a força normativa das convenções condominiais e que os condomínios poderiam proibir a prática de locação por temporada através das plataformas de disponibilização. No entanto, diverjo desse entendimento, me filiando ao voto do relator, visto que não acredito que o meio utilizado poderá levar a um desvirtuamento da finalidade residencial do condomínio.

Por fim, se antes utilizamos meios como jornais e revistas para divulgar os imóveis, hoje temos meios digitais para realizar essa publicidade. A simples restrição das convenções fere o direito de propriedade que tem sua matriz Constitucional e fere a função social da

propriedade. Não se observa razoabilidade, visto que essa locação está sendo utilizada como atributo do direito de propriedade que é a fruição.

REFERÊNCIAS

- AIRBNB. Termos de Serviço. **Airbnb**, 2022. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2908/termos-de-serviço>>. Acesso em: 25 abr. 2022.
- ARAÚJO, G. C. D. J. **Prática de Locação**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2021.
- BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: [s.n.], 2002.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp 1819075/RS**, Brasília, abr. 2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=1.819.075&pesquisaAmigavel=%3Cb%3E1.819.075%3C%2Fb%3E&b=ACOR&p=false&l=10&i=2&operador=e&tipo_visu_alizacao=RESUMO&tp=T>. Acesso em: 20 abr. 2022.
- CHESKY, ; BLECHARCZYK, ; GEBBIA,. **O que torna o Airbnb**, **Airbnb**, 2021. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/what-makes-airbnb-airbnb/>>. Acesso em: 06 set. 2022.
- COELHO, L. D. M. 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.
- GARCIA, M. O. Arrendamento de curta duração a turistas: um (impropriamente) denominado contrato de alojamento local. **Revista Eletrônica de Direito**, Coimbra, out. 2017. 7-8.
- GOMES, R. Locação por períodos curtos por meio de plataformas digitais e a destinação residencial dos condomínios edilícios: uma análise à luz do direito de propriedade. **Anais do XVI Encontro de Iniciação Científica da UNI7**, Fortaleza, 10, n. 1, 2020.
- GONÇALVES, C. R. **Direito Civil Brasileiro - Direito da Coisa**. 16. ed. São Paulo: Saraiva, v. 5, 2021.
- LACERDA, M. B. D. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E AIRBNB: ANÁLISE DOUTRINÁRIA E DE PRECEDENTES QUANTO À RESTRIÇÃO DO APLICATIVO POR MEIO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, Rio de Janeiro, p. 23-24, 2019.
- MARQUES BRACEIRO DANELUZZI, M. H.; COELHO MATHIAS, M. L. O SISTEMA AIRBNB E SUA RELAÇÃO COM O DIREITO DE PROPRIEDADE E CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO. **Revista Argumentum**, Marília/SP, v. 20, n. 2, p. 625-650, Maio-Agosto 2019.
- NEWS.AIRBNB. **news.airbnb**, 2022. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/about-us/>>. Acesso em: 20 mar. 2022.

PAIVA, M. E. D. AIRBNB E CONDOMÍNIO RESIDENCIAL: NATUREZA JURÍDICA E REPERCUSSÕES. **Revista Direito UNIFACS**, n. 231, p. 01-16, set. 2019.

POLÍTICA de Privacidade. **Airbnb**, 2022. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/3175/politica-de-privacidade?locale=pt>>. Acesso em: 25 abr. 2022.

RIZZARDO, A. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ROSEVAL, N.; FARIAS, C. C. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: JusPodivm, 2018.

SCAVONE, L. A. J. Locação Por Intermédio De Plataformas Digitais: Airbnb E Similares. Locação ou Hospedagem? Vedações pelos condomínios: Legalidade? Casuística. Disponível em: <<https://www.scavone.adv.br/locacao-por-intermedio-de-plataformas-digitais-airbnb-e-similares-locacao-ou-hospedagem-vedacoes-pelos-condominios-legalidade-casuistica.html>>. Acesso em: 20 mar. 2022.

SOUSA, C. A. P. D.; LEMOS, R. Aspectos jurídicos da economia do compartilhamento: função social e tutela da confiança. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 4, p. 1757-1777, 2016. ISSN 2317-7721.

VENOSA, D. S. Condomínios e Airbnb. **Migalhas**, 2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/depeso/296505/condominios-e-airbnb>>. Acesso em: 03 maio 2022.

VIAPIANA,. Condomínio pode multar proprietário que aluga imóvel pelo Airbnb. **ConJur**, 2022. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2022-mar-07/condominio-multar-proprietario-aluga-imovel-airbnb>>. Acesso em: 29 abr. 2022.