

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS**  
**FACULDADE DE DIREITO**

**A LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS E AS  
LIMITAÇÕES CONDOMINIAIS À SUA UTILIZAÇÃO**

**DANIEL ENRICO CAMPOS CONSTANTINO**

**Rio de Janeiro**

**2019.2**

**DANIEL ENRICO CAMPOS CONSTANTINO**

**A LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS E AS  
LIMITAÇÕES CONDOMINIAIS À SUA UTILIZAÇÃO**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do **Professor Dr. Lorenzo Martins Pompílio da Hora.**

**Rio de Janeiro**

**2019.2**

**DANIEL ENRICO CAMPOS CONSTANTINO**

**A LOCAÇÃO RESIDENCIAL POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS E AS  
LIMITAÇÕES CONDOMINIAIS À SUA UTILIZAÇÃO**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do **Professor Dr. Lorenzo Martins Pompílio da Hora**.

Data da Aprovação: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

Banca Examinadora:

---

Lorenzo Martins Pompílio da Hora (Orientador)

---

Membro da Banca 1

---

Membro da Banca 2

**Rio de Janeiro**

**2019.2**

## CIP - Catalogação na Publicação

C7581 Campos Constantino, Daniel Enrico  
A locação residencial por meio de plataformas digitais e as limitações condominiais à sua utilização / Daniel Enrico Campos Constantino. -- Rio de Janeiro, 2019.  
75 f.

Orientador: Lorenzo Martins Pompílio da Hora.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2019.

1. Locação. 2. Plataformas Digitais. 3. Condomínio Edifício. 4. Convenção Condominial. 5. Limitações. I. Martins Pompílio da Hora, Lorenzo, orient. II. Título.

## **DEDICATÓRIA**

Aos meus pais, Marta e Orlando. Amor: transcendência da racionalidade.

Ao professor Lorenzo Martins Pompílio da Hora, que me ensinou, neste breve tempo de convivência, o sentido de coragem e força. Exemplo de mestre. Exemplo para todos.

Aos meus mestres de ontem, hoje e sempre. É me apoiando nos ombros destes gigantes que enxergo mais longe.

Aos meus queridos amigos Bernardo Felberg, Leonardo Lupi, Matheus Lisboa e Raphael Barros, companheiros de uma vida, irmãos de alma.

À todos aqueles que acreditam, neste país de pandemônio legislativo e moral, na função social transformadora do Direito e na possibilidade de se construir, através dele, um país livre, justo e solidário.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço imensamente à Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), mais especificamente à Faculdade Nacional de Direito (FND), pelos anos de convívio e aprendizado. O meu crescimento intelectual e profissional devo a estas instituições.

*“Na conciliação justa entre o interesse coletivo e a liberdade individual, está o supremo destino do Direito.”*

*Arnoldo Medeiros da Fonseca*

## RESUMO

A globalização e o avanço tecnológico acelerado vêm transformando as relações sociais privadas em um nível nunca antes visto, desafiando o Direito e seus operadores a conferirem respostas práticas aos conflitos ocasionados. Neste sentido, a inserção, no mercado imobiliário brasileiro, de plataformas digitais que permitem a locação de imóveis residenciais por curtos períodos de tempo vem gerando diversos impactos no âmbito dos condomínios edilícios, resultando na indagação acerca da possibilidade de limitação dessa prática pelos condôminos através da convenção condominial. Objetiva-se, deste modo, analisar quais os impactos que as aludidas relações jurídicas provocam naqueles ambientes e, assim, discutir os limites das proibições impostas, procedendo-se à análise bibliográfica dos institutos jurídicos envolvidos tomando como referencial teórico a empresa “Airbnb”, realizando o devido cotejo com a mais recente jurisprudência de casos concretos que vêm chegando nos tribunais, tudo no intuito de se analisar a razoabilidade e as conformações normativas que justificariam a coibição parcial ou total de tal prática sob a justificativa de se preservar interesses coletivos, em prol de individuais, dentro dos edifícios.

**Palavras-chave:** Locação. Plataformas Digitais. Condomínio Edilício. Convenção Condominial. Limitações.



## ABSTRACT

Globalization and rapid technological advancement have been transforming private social relations to a level never before seen, challenging the law and its operators to provide practical answers to the conflicts caused. In this sense, the insertion, in the Brazilian real estate market, of digital platforms that allow the leasing of residential properties for short periods of time has been generating several impacts in the context of building condominiums, resulting in the question about the possibility of limitation of this practice by the condominium owners. condominium convention. Thus, the objective is to analyze the impacts that the mentioned legal relations cause in those environments and, thus, to discuss the limits of the imposed prohibitions, proceeding to the bibliographical analysis of the legal institutes involved taking as theoretical reference the company “Airbnb”, conducting due collation with the latest jurisprudence of concrete cases that have been arriving in the courts, all in order to analyze the reasonableness and normative conformations that would justify the partial or total restraint of such practice under the justification of preserving collective interests, in particular. for individuals within the buildings..

**Keywords:** Property rental. Digital Platforms. Building Condominium. Condominium Convention. Limitations.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Características do contrato de locação residencial e a locação para temporada.....</b>	<b>14</b>
1.1. O mercado de locações no Brasil e a lei nº 8.245/91 – Aspectos históricos.....	14
1.2. Âmbito de aplicação da lei 8.245/91.....	18
1.3. Características dogmáticas da locação residencial urbana.....	21
1.4. Da locação para temporada.....	25
<b>2. Dos contratos de locação firmados por meio de plataformas digitais.....</b>	<b>29</b>
2.1. Contextualização fático-econômica.....	29
2.2. Características do contrato.....	34
2.3. Natureza Jurídica.....	37
<b>3. O condomínio edilício e a convenção condominial.....</b>	<b>42</b>
3.1. Conceito, características e natureza jurídica do condomínio edilício.....	42
3.2. A convenção de condomínio – conceito e natureza jurídica.....	47
3.3. Os limites normativos da convenção condominial.....	52
<b>4. As locações firmadas por plataformas digitais no âmbito do condomínios edilícios – conflitos e limitações.....</b>	<b>59</b>
4.1. As unidades autônomas e o direito de vizinhança.....	59
4.2. Conflitos envolvendo as locações por plataformas digitais – controvérsias.....	62
4.3. Limites normativos convencionais aplicados ao caso – harmonização de interesses.....	66
<b>Conclusão.....</b>	<b>69</b>
<b>Referências.....</b>	<b>72</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso tem como tema central as novas relações jurídicas de locação residencial firmadas através de plataformas digitais (*softwares*) e seu impacto na vida dos condomínios edilícios dos grandes centros urbanos, mais especificamente as possíveis limitações que tais relações podem sofrer à luz das normas condominiais e os problemas trazidos pela sua utilização. O objetivo da pesquisa se deu, primeiramente, em desvendar qual a natureza jurídica da relação que une as partes contratantes, observando os recentes julgados sobre o tema e a legislação pertinente, discutindo os impactos vividos pelos edifícios de apartamentos com a utilização de tal modalidade de contrato e, assim, tentar explorar a possibilidade de sua limitação ou até mesmo proibição por meio das normas convencionadas pelos moradores.

A interação existente entre as relações sociais e o Direito sempre foi marcada por um necessário acompanhamento daquelas por este, de modo que o ordenamento jurídico possa, na medida de suas forças e ferramentas, realizar seu desiderato último, qual seja, tutelar os relacionamentos interindividuais, conferindo-lhes a legitimidade e a segurança desejadas pelo corpo social, atingindo a paz comunitária. Daí poder afirmar-se que à medida que se multiplicam as hipóteses de relacionamento dos indivíduos, maior é o desafio e o dever do Direito em acompanhar tais mudanças.

Neste sentido, não é raro que o próprio desenvolvimento econômico e social traga novas modalidades de relações, imbuídas de regras e balizas muito próprias, que, em pouco tempo, resultam em conflitos de interesses – clamando uma resposta jurisdicional para tanto. A tecnologia e as novas formas de organização do capital, expressões últimas da denominada “Quarta Revolução Industrial”, vêm de maneira substancial criando e dando novos contornos a antigos institutos jurídicos, ora consolidados no meio social e que, através deste processo, ganham dinâmicas renovadas.

A facilidade na congregação das relações jurídicas hodiernas, operadas por meio de ferramentas tecnológicas, torna-se então o último desafio do Direito, necessitando este aplicar formulações já estabelecidas – adequando-as aos novos fatos – ou então exigindo do mesmo a criação de meios complemente modernos a fim de dar as respostas esperadas, o que, não raro, clama por criatividade do legislador. Não obstante, o que se observa é a incapacidade do sistema jurídico de acompanhar o supracitado desenvolvimento, havendo necessidade de se repensar o modelo atual.

No âmbito das comunicações, as mais modernas e dinâmicas ferramentas vêm permitir a conexão quase instantânea de indivíduos separados, muitas vezes, por milhares de quilômetros de distância, desprezando barreiras físicas e contornos geopolíticos; no contexto da cultura, aplicativos de celular permitem que o ouvinte crie sua própria rádio interativa ou então assista aos seus seriados e programas de televisão a qualquer instante, dissolvendo o conceito de “grade de programação”; no meio dos contratos de compra e venda, os sítios eletrônicos de anúncios deram uma roupagem nova às tratativas das partes, dissolvendo – mesmo que em parte – as antigas figuras do comprador e vendedor que habitavam as clássicas obras doutrinárias; no transporte, os táxis vêm enfrentando oposição dos carros particulares, contratados por rápido desejo do transportado, entre tantos outros exemplos práticos que cercam a sociedade atual – tomada pelo alvorecer da denominada “economia do compartilhamento” e a utilização massiva da internet como veículo de comunicação interpessoal.

Na seara do direito imobiliário, tal fato não poderia ser diferente.

Uma das questões mais tormentosas que vem incitando discussões doutrinárias e jurisprudenciais, no âmbito das relações envolvendo imóveis, tem sido as locações residenciais firmadas por meio de aplicativos de celular ou outras plataformas eletrônicas, notadamente marcadas pelo seu curto período de vigência e rapidez de contratação e que vem crescendo de forma substancial nos meios urbano, cada vez mais, e se fazendo presente dentro dos edifícios de apartamentos.

Diante da conveniência, rapidez e impessoalidade com que essas relações são construídas, ditas locações são firmadas sem as formalidades outrora necessárias e que estavam presentes nos “clássicos” contratos de locação. Traz-se, portanto, uma nova dinâmica interpessoal para o mercado imobiliário. Notadamente, quem anuncia não é um corretor de imóveis habilitado – mas sim o proprietário ou possuidor do imóvel, as formalidades contratuais são dispensadas, adotando-se regras pré-estabelecidas pelas plataformas digitais, garantias e análise do perfil do locatário são deixadas ao largo; este, por sua vez, dispensa a visita inicial, desconhece o locador, ignora os regulamentos internos e convenções condominiais, não se identifica com a comunidade de moradores. Tal é o dinâmico processo de locação realizado por meio de alguns simples cliques na tela do celular.

Não bastasse tal panorama, as garantias legais parecem também sofrer os impactos do evento acima descrito: enquanto a lei nº 8.245/91 – Lei de Locações – impõe normas mínimas

para a caracterização e validade do contrato de locação, o negócio jurídico firmado pelas partes por muitas vezes destoa amplamente daquilo contido na legislação, em outras palavras, tais relações se dão, muitas vezes, à margem do direito posto e, principalmente, das normas condominiais estabelecidas.

Por outro ângulo, os impactos trazidos ecoam também no mercado turístico. Isto porque é possível questionar inclusive a própria natureza jurídica do contrato em questão: estar-se-ia diante de uma locação residencial ou de um verdadeiro contrato de hospedagem, regido pela lei nº 11.771/08 – Lei da Política Nacional do Turismo? Tal questionamento se dá haja vista os serviços e comodidades ofertados pelos locadores (denominados inclusive por “anfitrião” por certas plataformas) aos locatários (por vezes denominados “hóspedes” pelas empresas), o exíguo prazo de duração dos contratos, a habitualidade com que os proprietários firmam tais negócios, a perspectiva de lucro de tais contratos parecem mais indicar uma ótica empresarial do que, efetivamente, a fruição da propriedade por meio da clássica locação. A transferência dos usuários da hospedagem tradicional, ou seja, dos hotéis para os condomínios, impactam na economia local – levando a reflexos no âmbito financeiro e tributário.

O cenário acima traçado provoca questionamentos acerca da possibilidade ou não de se manter tal tipo de relação jurídica no âmbito dos condomínios edilícios residenciais e, em sendo possível, quais as limitações passíveis de serem impostas aos condôminos que queiram usufruir de suas unidades autônomas por meio dessa “atípica” relação. Isto porque são inúmeras as questões advindas das rápidas locações fundadas em aplicativos: destinação indevida das unidades autônomas, superlotação, insegurança, tráfego elevado de pessoas e bens dentro do âmbito condominial, desrespeito às regras de silêncio, danos causados por locatários à coisa comum e a dificuldade de eventual ressarcimento dos mesmos.

Todavia, os direitos básicos do proprietário, à luz do art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal e do art. 1.228 do Código Civil (lei nº 10.406/02), alimentam a acirrada discussão que ora se traça, uma vez que o uso e a fruição da propriedade não podem ser totalmente suprimidos pelas convenções condominiais, normas eminentemente privadas e de construção oriunda da própria comunidade condominial, por meio das convenções e assembleias. Por mais que o ideário liberal de propriedade absoluta tenha enfrentado mudanças ao longo da evolução histórica do direito – conforme será analisado – a limitação aos direitos de propriedade continua sendo exceção à regra juridicamente imposta pelos dispositivos acima elencados.

Apresenta-se, portanto, um legítimo conflito de interesses e direitos entre aqueles que se vêm afetados pelos contornos econômicos trazidos pelo uso das plataformas digitais: direitos de propriedade se chocam com os direitos de vizinhança e o próprio ideário de função social da propriedade. O objetivo do presente trabalho monográfico, portanto, reside na análise do complexo cenário exposto, objetivando esmiuçar determinadas questões controvertidas e propor soluções, à luz do ordenamento jurídico vigente, para tal questão.

## **CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL E A LOCAÇÃO PARA TEMPORADA**

Neste primeiro capítulo, o objetivo será traçar um breve panorama histórico do mercado de locações no Brasil, para depois se debruçar acerca do contrato de locação residencial urbano, inserto e regido pela lei nº 8.245/91, abordando suas principais características, requisitos de validade, fundamentos legais e efeitos.

De forma mais cuidadosa, será observada a modalidade de locação para temporada, trazida pelo legislador através dos arts. 48 e seguintes da supracitada lei, esmiuçando suas peculiaridades legais. Tal estudo permitirá uma melhor compreensão do debate acerca da natureza jurídica e fundamentos da locação trazida pelas plataformas digitais, dando subsídios e ferramentas para a compreensão dos problemas abordados.

### **1.1 O mercado de locações no Brasil e a lei nº 8.245/91 – Aspectos históricos**

A locação de imóveis para fins residenciais é tema de especial interesse dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Isto porque a realidade social subjacente a esta modalidade contratual pulula como centro de atenções da sociedade civil, gerando efeitos não só àqueles que padecem com a miséria nos grandes centros urbanos, mas sim a boa parte da população brasileira, a saber, a escassez de moradia digna para todos e a desproporcionalidade de números e forças entre proprietários e locatários.

Segundo dados do último Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), realizado já no ano de 2010, a falta de moradia atinge o expressivo número de 33 milhões de brasileiros. Segundo o mesmo censo, o país conta com mais de 55 milhões de domicílios, sendo aproximadamente 18% destes servindo para locação residencial. Tais números traduzem a realidade imobiliária brasileira: um país de possuidores, não de proprietários. Mais ainda, um país ávido por moradia digna à boa parte da população adulta.

A concentração da propriedade – em sentido lato – nas mãos de uma parcela reduzida da população, somado aos altos custos dos imóveis, a falta de oferta de crédito às classes mais baixas e os diminutos salários são fatores preponderantes para a construção de um cenário em que a busca pela moradia perpassa, necessariamente, pela locação. Esta se torna, assim, uma das poucas soluções viáveis a concretização dos direitos fundamentais. Não por isso, é muito comum observar as propagandas de grandes construtoras utilizando o mote do “sonho da casa própria” e o “fuja do aluguel” como chamarizes aos novos clientes. Não há como negar,

portanto, que a locação detém de um forte conteúdo social, sinalizando sua funcionalização perante o corpo social, sinaliza Nagib Slaib Filho:

Vê-se, assim, que não se pode compreender a locação sem a visão social da propriedade: se a propriedade é legal (pois se trata do poder de utilização da coisa protegido por regras jurídicas só se legitima pelo fato de poder o proprietário simplesmente usar e gozar a coisa, mas para que possa, o uso e gozo satisfazer os interesses individuais de modo que não se choquem com os interesses sociais; exceder tais limites é incorrer no abuso de direito [...] Exercitando o direito locativo, locador e locatário devem ter presentes, em seu espírito, que o exercício dos direitos tem conteúdo social (FILHO, 2001, p. 12).

Não obstante a densidade econômica e social da locação, tal modalidade contratual foi por muitos anos deixada ao livre arbítrio e estipulação dos próprios contratantes, adotando a legislação vigente postura eminentemente liberal. Na visão de Sylvio Capanema de Souza, somente quando do advento do Código Civil de 1916 é que foram sendo traçadas as primeiras delimitações à liberdade contratual das partes (SOUZA 2019, p. 13). Entretanto, as regras estabelecidas no chamado “Código Beviláqua”, já superado pelo novo Código Civil de 2002, traçavam tímidas restrições às disposições contratuais, atendendo mais a um anseio dogmático e sistêmico do que, efetivamente, à interferência no mercado de locações (SOUZA, 2019, p. 15). Assim, a máxima liberal da “mão invisível” era o que efetivamente balizava as forças antagônicas existentes entre locador e locatário.

Desta maneira, o que se observou durante grande período de tempo no Brasil foi a constante lide entre locadores e locatários, num verdadeiro confronto de forças, maximizado pela inconstante flutuação da economia nacional e os altos índices inflacionários que interferiam, diretamente, nos valores dos aluguéis pagos. De certo, o conflito estabelecido entre aqueles que possuem o domínio, desejando porém extrair renda de sua propriedade, e aqueles que necessitam de um lar chega a níveis preocupantes, eis a dimensão social que tal negócio jurídico propicia:

Em matéria de legislação locatícia, hoje, enfrentam-se duas forças: de um lado, a sociedade locadora, também necessitada economicamente; de outro os juriconsultos de encomenda e os lobistas por uma legislação mais liberal; no meio, os locatários, muitas vezes também experiências indigestas, plantas carnívoras cultivadas na estufa das opressões sociais, porque a ética é, via de regra, matéria suprallegal (AGHIARIAN, 1997, p. 198).

Não raro, a interferência estatal nas aludidas relações se dava de forma pontual, ora adotando legislações especiais no sentido de conferir maior proteção ao locatário – mormente em tempos de instabilidade econômica – ora relaxando as rédeas do dirigismo contratual imposto, permitindo que as próprias partes pudessem pactuar de forma mais livre as



disposições constantes do contrato. Grandes exemplos de tal movimento pendular do dirigismo estatal são as leis nºs 1.300/50 e 4.494/64. Enquanto a primeira permitiu o congelamento dos alugueis por mais de quatorze anos a fim de enfrentar a alta da inflação – propiciando um alívio aos locatários – a outra andou no sentido inverso, liberalizou o mercado imobiliário, permitindo o reajuste dos valores convencionados e à disposição de ferramentas para os locadores reaverem com maior facilidade seus bens.

Em suma, a relação locatícia quedava-se submetida ao sabor das políticas econômicas e sociais dos governos que se sucediam, tomando ares mais libertos das amarras em tempos de estabilidade, ou sendo contritas em épocas de dificuldade financeira. Evidente que tal cenário marcou com sensível instabilidade o mercado imobiliário brasileiro, atingindo duramente os investimentos no setor:

Desceu sobre o setor imobiliário uma angustiante sensação de insegurança, já que as regras que o disciplinavam alteravam-se em vertiginosa velocidade, tornando a locação uma área de alto risco para eventuais investimentos. Foi no meio deste clima de depressão, beirando o caos, que surge novo alento, representado pela lei nº 8.245/91, que é o objetivo de nosso comentários (SOUZA, 2019, p. 2).

Através do advento das graves crises econômicas que assolaram as décadas de 1980 e 1990, somado ao efeito deletério dos índices inflacionários sobre o valor dos alugueis, as relações entre locatários e locadores tornou-se cada vez mais difícil e acirrada, inundando o Poder Judiciário de demandas chamadas revisionais e de despejo. Desta feita, uma verdadeira crise habitacional se instaurou, opondo locadores que não estavam dispostos a baixar os preços dos alugueis e locatários que não dispunham de numerário para fazer frente aos altos valores praticados no mercado. A resposta da Administração Pública foi a edição de atos normativos esparsos, ora tendo por objeto a contenção de determinadas cláusulas contratuais, ora focando nos índices de reajuste de preços:

Manteve-se o sistema da correção monetária dos alugueis, mas voltou-se a restringir a reprise, o que aprofundou a crise, quase crônica, da indústria da construção civil, já que a ninguém interessava adquirir imóveis para destiná-los à locação. Tal solução vigorou até 1991, com algumas modificações de pouca expressão, decorrentes, em geral, de medidas provisórias, depois convertidas em leis, especialmente quanto à periodicidade da correção do aluguel e seu indexador (SOUZA, 2019, p.1).

Somente com a promulgação da lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), dentro do contexto de alta inflacionária que assolava o país, foi que se iniciou o estabelecimento de normas cogentes mais bem delineadas para a tratativa da locação do imóvel urbano. Tal norma, caracterizada como verdadeiro estatuto jurídico visando a regulamentação das relações locatícias (TARTUCE, 2017, p. 385) permitiu o tratamento adequado do tema, eis que

afastando o Código Civil, generalista por excelência, como o principal repositório das disposições concernentes ao tema. Até a presente data, a referida legislação sofreu apenas duas modificações recentes: a primeira em 2009, através da lei nº 12.112 e a segunda em 2012, pela lei nº 12.744 que mitigaram em parte algumas disposições mais protetivas aos locatários.

À título de comentário, a primeira lei modificou pontualmente as disposições concernentes às ações previstas na parte final da legislação, mormente aquelas relacionadas ao despejo e a revisional, de modo a tornar mais célere o procedimento e evitar fraudes processuais constantes. Já a segunda norma tratou exclusivamente acerca da modalidade de locação denominada *build to suit*, trazendo o novel art. 54-A para o bojo da lei 8.245/91.

A nova lei de locações permitiu a superação, ao menos em parte, do sistema de oscilação pendular ao qual o mercado brasileiro estava adstrito, uma vez que trouxe postura mais requisitante dos interesses de locadores e locatários além de traçar ferramentas processuais moldadas à resolução dos conflitos decorrentes desse especial tipo de relação (SOUZA, 2002, p.1). Na visão de Nagib Slaib Filho (2001):

A amplitude de objeto da lei nº 8.245/91 permite, assim, um tratamento sistemático de toda a questão do inquilinato urbano, representando nítida vantagem sobre o sistema anterior, multifacetado, de difícil compreensão, porque abstraía questões essenciais que se mantinham tratadas em outras normas, algumas delas vetustas ou que foram elaboradas em épocas diversas. A lei nº 8.245/91 introduz um sistema jurídico específico para a locação predial urbana e, até mesmo, poderia ser denominada “Código de Locação Predial Urbana”, pois traz em si o espírito homogêneo ou sistemático que caracteriza os códigos (FILHO, 2001, p.24)..

De certo, a locação continuou sendo vista como matéria de interesse privado (eis que concernente ao patrimônio particular), mas com tratamento de ordem pública (AGHIRIAN, 1997, p. 199), tendo em vista as interferências sociais ínsitas a tal relação – conclamando a presença de normas de interesse público para equalizar as forças econômicas contratuais.

Assim, o ambiente de relativa inconstância e desnivelamento econômico que ora se sucedia foi gradualmente sendo substituído e moldado para garantir maior segurança jurídica às partes contratantes e, de forma nítida, permitir um conjunto de proteções tanto à figura do locatário frente ao poderio monetário dos locadores – dentro do contexto da propriedade do imóvel – quanto a propiciar os investimentos imobiliários e as garantias necessárias aos locadores que disponibilizam suas unidades. Nos dizeres de Sylvio Capanema (2019, p. 3), agora tanto locatários quanto locadores podem conhecer de modo claro as normas os quais

estão submetidos, normas estas que deverão ser mantidas pelo tempo necessário à sua completa efetivação e, principalmente, ao atingimento dos objetivos colimados na legislação.

Para o supracitado jurista (SOUZA, 2019, p. 2), quatro são os objetivos fundamentais da nova legislação: primeiramente, a gradual liberação do mercado, deixando de lado os paradigmas estabelecidos pelas legislações recentes que engessaram o mercado imobiliário brasileiro, uma vez que a política oficial em matéria de inquilinato, oscilou pendularmente, ora amparando os locatários, procurando compensar sua fragilidade financeira, ora soltando as amarras do controle estatal, nos períodos de maior estabilidade política e econômica; segundo, o incentivo a construção de novas unidades imobiliárias para locação – expandindo o mercado de ofertas e suprimindo o déficit habitacional brasileiro, uma vez que serão desfeitas as desconfianças do mercado frente a possibilidade de investimentos; terceiro, a aceleração da prestação jurisdicional através dos mecanismos processuais previstos na legislação ora em comento (mormente com a adoção de procedimentos diferenciados para as diversas ações previstas); e, por último, a unificação do regime jurídico de locação do imóvel urbano – pondo um fim ao “emaranhado legislativo” sobre o tema, unificando de modo coeso – através de um verdadeiro estatuto jurídico – as disposições concernentes à locação residencial, pela temporada, comerciais, disposições processuais e inclusive de temática criminal, constantes já no final da lei..

O sistema de locações no Brasil passou a deter então de renovada perspectiva, abandonando a inconstância e imprevisibilidade normativas que lhe eram tão características para, enfim, adotar regras que lhe permitissem desenvolver o mercado imobiliário à luz de um certo equilíbrio de forças entre as partes interessadas. Se de um lado o Estado garantiu maior segurança aos locatários através do dirigismo contratual, também concedeu ferramentas apropriadas aos locadores para efetivarem seus direitos e não se verem esbulhados de sua propriedade.

## **1.2 Âmbito de aplicação da lei 8.245/91**

A fim de se compreender da forma mais clara possível a abrangência da Lei de Locações, assim como o instituto jurídico da locação de imóvel residencial urbano, necessário é estudar algumas características peculiares do microsistema jurídico traçado pela norma em comento. Desta maneira, compreendendo o traçado normativo estabelecido pelo ordenamento, poder-se-á esmiuçar com maiores detalhes as instigantes peculiaridades dos contratos formulados através de plataformas digitais e seus impactos.

A lei nº 8.245/91, convergindo com os objetivos expostos pelo professor Sylvio Capanema (2019, p.2), já traz, em seu primeiro artigo, a delimitação de seu campo de atuação. Aduz a norma jurídica que seu objetivo precípua é a locação de imóvel urbano, excetuando-se, os casos previstos em seu parágrafo único – como, p. ex., a locação dos imóveis da União, as vagas autônomas de garagem e os espaços de publicidade e, de forma mais interessante a esta pesquisa, as relações jurídicas constituídas no âmbito dos apart-hotéis, hotéis-residência e equiparados. Tais temas continuam sendo tratados pelo Código Civil e as leis especiais concernentes a cada temática.

Surge então a primeira questão a ser desvendada, qual seja, o alcance jurídico do termo “imóvel urbano”. Conforme exposto, a incidência da lei está restrita a tal termo, não trazendo a legislação pertinente nenhuma conceituação, cabendo à doutrina o trabalho de elucidar seu significado.

O conceito de “imóvel” não traz dificuldades ao intérprete, eis que sendo considerado pela lei o mesmo sentido dado pelo Código Civil em seu art. 79. Assim, considera-se imóvel para os termos da lei o solo e tudo que se lhe incorporar natural ou artificialmente. Deste modo, o imóvel a que se refere a lei é o solo, com sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais, bem como tudo o que o homem incorporar permanentemente ao solo, como os edifícios e as construções.

Nas lições do professor Sylvio Capanema (2002, p. 22), os imóveis por acessão intelectual, a saber, os bens que o proprietário mantiver intencionalmente empregados em sua exploração industrial, aformoseamento ou comodidade, poderão ser objeto de locação, mas sempre como bens acessórios. Dá o professor exemplos práticos, tais como os móveis ou ornamentos que guarnecem uma casa, locada mobiliada, ou os equipamentos e máquinas de um galpão industrial.

A discussão se aprofunda um pouco mais quanto ao termo “urbano”, não obstante a pacificação doutrinária atingida recentemente, eis que passível de diferentes conceituações. Para uma corrente doutrinária, hoje já superada (SOUZA, 2019, p. 18), o conceito de urbano está ligado à localização do bem relativamente aos limites da cidade ou do campo. Desta maneira, o critério a ser utilizado seria o de posição geográfica do bem dentro do espaço delimitado pela administração pública municipal. Este é inclusive o tratamento dado pelas normas tributárias à questão quando da incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano

(IPTU), sendo certo que, fora do perímetro assim definido o imposto a ser cobrado será outro (SOUZA, 2019, p.18).

Não obstante o posicionamento acima elencado, a melhor doutrina identifica que o critério a ser adotado seja não o da localização do imóvel, mas sim a sua utilização. Desta maneira, o critério aferidor utilizado pela Lei de Locações é sua destinação socioeconômica, e não somente sua pura localização dentro ou fora do perímetro urbano (TARTUCE, 2017, p. 387). Desta maneira, a natureza jurídica do imóvel, para fins de locação, exsurdirá da vontade das partes contratantes, no bojo das avenças instituídas, enfim, pelo critério da utilização predominante do bem:

Distinguem-se as locações urbanas e rústicas quanto a sua destinação (se o imóvel é utilizado para fins de exploração agrícola ou pecuária ou para outros fins) e não pela situação do imóvel. Assim, ainda que o prédio esteja situado em zona rural (é a lei municipal que determina se a zona é rural ou urbana), mas esteja sendo usado para fins residenciais, teremos, aí, locação urbana e não locação rústica (FILHO, 2001, p. 23).

O imóvel urbano é aquele destinado à prática de atividade comerciais, industriais, de prestação de serviço, mas também de moradia e habitação. Diferentemente será o imóvel rústico, cujo destino se encontra na exploração da terra, na pecuária, na extração dos frutos naturais. A este último serão destinadas as normas dispostas no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64). Tudo isto dependerá tão somente dos objetivos traçados pelas partes e, evidentemente, das possibilidades que o imóvel traduz – mas sempre adotando a ótica da utilização predominante:

Sob a ótica da locação, entretanto, urbano será o imóvel destinado à habitação do locatário e de sua família, ou a sua atividade comercial, industrial ou de prestação de serviço, independentemente de sua localização, em relação ao perímetro da cidade. Rústico é o imóvel locado para a exploração da terra ou da pecuária [...] Também, nesse caso, será sempre útil valer-se o juiz das regras de hermenêutica consagradas nos artigos 112 e 113 do Código Civil, perquirindo a verdadeira intenção das partes e atendendo ao princípio da boa-fé e aos costumes do lugar da celebração (SOUZA, 2019, pp.18-19).

Da conceituação indicada, tem-se que é plenamente possível que um imóvel localizado no perímetro urbano venha a servir a usos rústicos (uma plantação de certo gênero agrícola no centro de uma grande cidade) e até mesmo um imóvel na zona rural servir a usos urbanos (habitação ou serviços), pelo que a legislação e a doutrina conferem tal elasticidade ao instituto (TARTUCE, 2017, p. 387):

Se, no entanto, o imóvel está situado em zona urbana, mas tem destinação de exploração agrícola ou pecuária, a locação que sobre ele incidirá será considerada rústica pouco importando, para a caracterização do contrato, eventual vulneração das

leis municipais que não vão, certamente, permitir que, em um imóvel urbano, haja, por exemplo, uma criação de gado bovino (FILHO, 2001, p.23).

O parágrafo único do art. 1º da lei 8.245/91 traduz a questão por exceção, qual seja, os casos em que não haverá incidência da supracitada lei. São expostos, através de um rol exaustivo (SOUZA, 2002, p. 25), cinco hipóteses que afastam a incidência da norma, determinando que sejam então aplicados ou o Código Civil (lei geral das relações privadas) ou as leis especiais concernentes. São elas: as locações de imóveis de propriedade da União, dos Estados, dos Municípios, de suas fundações e autarquias; as vagas autônomas de garagem, os espaços destinados à publicidade e, finalmente, as relações que são travadas em apart-hotéis e similares. Segundo Sylvio Capanema (2001), há justificativa para tal tratamento diferenciado da lei:

Simple leitura do texto revela, sem grande esforço, a razão do tratamento diferenciado. É que, à exceção da primeira, nas demais hipóteses, o contrato não se reveste de qualquer relevância social, estando as partes economicamente equilibradas, o que dispensa a proteção especial do legislador. Nesses casos, prevalece o princípio da autonomia contratual, preferindo o Estado não interferir, para que as partes ajustem, como melhor lhes aprouver, as condições do contrato (SOUZA, 2001, p.26).

Superada a questão concernente ao âmbito de aplicação da lei nº 8.245/91, interessante é a análise das características dogmáticas dos contratos de locação.

### **1.3. Características dogmáticas da locação residencial urbana**

A locação, mormente do tipo residencial, configura-se como verdadeiro negócio jurídico contratual, qual seja, a manifestação de vontade – oriunda da autonomia privada – resultando em uma composição de vontades destinada a produção de efeitos jurídicos (TARTUCE, 2017, p. 362). O efeito jurídico clássico e objetivado pelas partes contratantes é, em última análise, o desdobramento da posse do imóvel de modo que ao locatário seja concedida a posse direta sobre o bem que, em troca, confere ao locador uma remuneração periódica denominada “aluguel”.

Deste modo, a locação de imóvel urbano é o contrato mediante o qual uma das partes – denominado locador – se compromete a fornecer à outra parte – denominado locatário – durante certo lapso temporal e mediante remuneração, o uso e gozo de determinado imóvel. Através de tal relação jurídica obrigacional, a posse é desdobrada, atraindo os efeitos dos arts. 1.197 e seguintes do Código Civil. Nas palavras de Sylvio Capanema e Maria Helena Diniz:

Pelo contrato de locação, a que se refere a Lei do inquilinato, alguém, denominado locador, cede a outrem, o locatário ou inquilino, por tempo determinado, ou não, e

mediante remuneração, o uso e gozo de um imóvel urbano. Transfere-se, portanto, ao locatário, não o domínio, como acontece na compra e venda, na doação ou na permuta, e sim a posse, o que lhe permite usar e/ou fruir a coisa locada (SOUZA, 2001, p. 16).

A locação de imóvel urbano regida pela lei nº8.245/91, ora em vigor,, é o contrato pelo qual uma das partes (locador), mediante remuneração paga pela outra (locatária), se compromete a fornecer-lhe, durante certo lapso de tempo, determinado ou não, o uso e gozo de imóvel destinado à habitação, à temporada, ou à atividade empresarial (DINIZ, 2008, p.3).

De tal conceituação, pacificada na doutrina pátria, surgem algumas considerações interessantes acerca do aludido contrato.

Primeiramente, há de ser observado – de modo sucinto – o aspecto subjetivo da relação, qual seja, os sujeitos que a integram. São partes do contrato o locador e o locatário (por vezes denominado “inquilino”) que podem ser pessoas naturais ou jurídicas, capazes ou incapazes – neste último caso devidamente representadas quando da manifestação da vontade – podendo inclusive ser contratante as pessoas formais como o espólio ou a massa falida (SOUZA, 2001, p. 18). Também a lei não faz nenhuma restrição à pluralidade subjetiva, tema aliás tratado no art. 2º da lei, estabelecendo a solidariedade entre os mesmos.

O locador é aquele que cede o uso e o gozo da coisa, mediante a remuneração que lhe é dada pela outra parte. Não se caracteriza o locador como aquele que detém o domínio da coisa a ser locada, eis que também pode se configurar como mero possuidor direto do bem, na medida em que o objeto da relação jurídica em questão é justamente o desdobramento da posse – em nada se confundindo com direito real qualquer que seja:

O locador não é, necessariamente, o proprietário da coisa locada, embora, na maioria dos casos, assim se verifique, acumulando ela a condição de locador e senhor do domínio, o que explica a expressão popular de “senhorio”, pela qual também se identifica. Sendo a *ratio essendi* do contrato a transferência da posse, e não do domínio, estará legitimado para ceder em locação aquele que tiver a posse e a dela disponha (OSUZA, 2001, p. 19).

Na mesma esteira, leciona o Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo:

Para que haja desdobramento da posse não é necessário que o possuidor indireto seja proprietário do bem, bastando que seja titular da posse, mesmo que essa posse não seja legítima à luz do ordenamento jurídico, pois, nesse caso, com o desdobramento, o que terá efeito será a visibilidade do direito à posse, ressalvada a hipótese de má-fé do possuidor direto (MELO, 2018, P.35).

Já a figura do locatário também não exige nenhuma especificação mais detalhada, sendo qualquer que, após o consenso de vontades formado, passará a usar e gozar do bem locado como se seu fosse, devendo apenas remunerar o locador com o aluguel avençado, pelo período que se estabeleceu no contrato.

Passemos a analisar as características dogmáticas e de classificação do contrato de locação. O contrato é tomado como eminentemente bilateral, sinalagmático, eis que produz múltiplas obrigações a ambas as partes. Somente à título mais simplificado, tem-se a obrigação primeira do locador em entregar a coisa locada em estado para servir ao locatário. Este, em contrapartida, deve efetuar os pagamentos dos alugueis correspondentes e, ao término da relação jurídica, devolver integralmente a coisa ao locador (SOUZA, 2019, p.14):

O sinalagma é perfeito, suportando, ambas as partes, muitos deveres, que a lei, inclusive, elenca em seus arts 22 e 23, embora não exaustivamente. Em geral, ao direito de uma das partes se contrapõe o dever de outra, o que lhes permite, em tese, invocar, se necessário, a regra do art. 1.092 do Código Civil [de 1916], ou seja, a exceção do contrato não cumprido (SOUZA, 2001, p.16).

Percebe-se também a onerosidade de tal relação, na medida em que é de sua essência o pagamento de certa remuneração (aluguel) pelo uso e gozo da coisa locada, constituindo obrigação primordial do locatário, constituindo a contraprestação pela cessão da posse. O aluguel deve ser pago periodicamente, devendo ser certo, e efetivo, qual seja, corresponder à realidade do mercado imobiliário onde está inserido (DINIZ, 2008, p. 8). Acaso estivéssemos diante de uma cessão gratuita da posse, o contrato desnaturar-se-ia em comodato, outro instituto bem diferente do aqui abordado e que contém previsão circunscrita ao Código Civil (arts. 579 e sgs.).

Sendo um contrato oneroso, é indispensável que durante seu período de vigência haja um razoável equilíbrio econômico entre as partes, vez que ambas perseguem interesses patrimoniais legítimos – clarificando o binômio prestação e contraprestação (TARTUCE, 2017, p. 396). Daí seu caráter comutativo, ponto de inflexão e de rugas entre as partes – tendo como objeto o valor do aluguel em relação ao passar do tempo de vigência da avença, prevendo a legislação não só a correção periódica do valor (por meio dos índices oficiais), como também ferramenta processual para tanto – a ação revisional de aluguel:

Daí se infere que a comutatividade lhe é também inerente, ou seja, é indispensável que durante toda a vida do contrato haja um razoável equilíbrio econômico do aludido binômio. O aluguel deve corresponder ao valor de mercado, no momento da celebração da avença, e assim e manter até a extinção do contrato (SOUZA, 2019, p. 14).

O aludido binômio, inerente aos contratos onerosos, é nítido no campo da locação: o locador sofre uma perda econômica inicial, demitindo-se da posse do imóvel, mas que logo é compensada pelos alugueis auferidos, que se incorporam a seu patrimônio, enquanto que o locatário experimenta a perda dos valores dos locativos pagos, que jamais retornarão ao seu



bolso, mas é recompensado pela posse direta do bem, que pode usar e fruir, como se lhe pertencesse.

Coligado à ideia de comutatividade, tem-se que a principal obrigação contraída pelo locatário – o pagamento do aluguel – se prolonga no tempo, executando-se de forma continuada (também denominada de trato sucessivo). A conformidade é assim estabelecida uma vez que o cumprimento da obrigação se dá de forma periódica no tempo, abrangendo diversas parcelas que se renovam período a período. Dada esta característica, passível é aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido (presente nos arts. 476 e 477 do Código Civil).

A temporalidade também reveste o negócio jurídico em questão, qual seja, o contrato de locação não pode subsistir perpetuamente por vontade das partes, uma vez que incompatível com sua natureza (DINIZ, 2008, p. 8). Evita-se, assim, num primeiro momento, a desnaturação do instituto, contrariando o princípio da transitoriedade das relações jurídicas obrigacionais, uma vez que toda e qualquer obrigação – pecuniária ou não – nasce com a finalidade ínsita e precípua de extinguir-se (VENOSA, 2016, p. 5), na medida em que busca cumprir um fim determinado, a saber, a satisfação do credor. Por outro ângulo, coíbe-se fraudes à lei objetivando consumir verdadeiro contrato de compra e venda, simulando a celebração de locação *ad eternum* (SOUZA, 2019, p.35).

Todavia, o art. 3º da lei 8.245/91 estabelece claramente que o contrato pode ser ajustado por qualquer prazo, mesmo que indeterminado, somente impondo a vênua conjugal se igual ou superior ao período de dez anos. Aqui se faz necessário uma importante observação: prazo indeterminado não se confunde com locação eterna, eis que na primeira o locador pode, em tese, exercer o direito de retomada sobre o imóvel. Afora isso, quando da determinação do prazo, a reprise é vedada, a não ser satisfeitas as considerações legais. Por mais que se prolongue no tempo, é necessário que a relação locatícia encontre seu fim em determinado momento.

Por fim, é de extrema importância analisar duas últimas características essenciais aos contratos de locação e que, muitas vezes, causam certa confusão se observadas sem o devido cuidado: o momento de formação do contrato e a exigência de formalidade. Estes dois aspectos serão cruciais para compreender como os contratos formulados por meio de aplicativos eletrônicos encontraram guarida em nosso ordenamento jurídico e, para além disso, o porquê de serem a raiz de muitos problemas enfrentados nos condomínios edilícios.

Conforme elucidado por Capanema (2019, p. 15), o contrato de locação residencial não é real, mas sim consensual. Isto quer dizer que o negócio jurídico firmado pelas partes se aperfeiçoa com o simples consenso de vontade das mesmas, ou seja, com a convergência das vontades emanadas livre e espontaneamente por aqueles que pactuam. Não é necessário, portanto, que haja a efetiva entrega da coisa (geralmente simbolizada com a entrega das chaves) pelo locador ao locatário para que o contrato se aperfeiçoe e comece a produzir efeitos jurídicos. Este também é o entendimento dado pela professora Maria Helena Diniz, ao observar que:

Será imprescindível que os contraentes (locador e locatário) dêem seu assentimento; o primeiro de ceder o uso e o gozo do imóvel locado, e o segundo, de pagar o aluguel como contraprestação daquele uso e gozo temporariamente obtidos. O consentimento deverá ser inequívoco, não se exigindo, porém, que seja expresso (DINIZ, 2008, p.6).

Não obstante, continua sendo obrigação do locador a entrega do imóvel ao locatário em estado de servir ao uso a que se destina (art. 22, inciso I da lei nº 8.245/91), eis que o objeto do contrato permanece sendo a cessão da posse direta e a possibilidade do locatário em usar e fruir da coisa locada. O descumprimento de tal obrigação ensejará, de forma definitiva, a rescisão do negócio, o cumprimento forçado da obrigação ou o abatimento proporcional pelo tempo não usufruído pelo locatário do imóvel em questão.

A segunda característica que se faz esmiuçar é a informalidade do contrato de locação. Contrariamente ao que se pensa no universo leigo, a relação *ex locato* pode muito bem ser considerada válida mesmo não se revestindo de uma forma específica, tal como uma escritura particular ou pública, podendo ser-lhe dada a forma que as partes escolherem, escrita ou verbal, sendo aquela considerada mais protetiva ao locatário na medida em que se facilita a prova da relação jurídica (VENOSA, 2003, p. 137).

A forma, neste caso, não constitui substância do ato, mas serve apenas para fins de prova – que poderá ser feita por meio de simples apresentação dos depósitos feitos pelo locatário ao locador ou seu representante ou por meio dos recibos passados, conferindo-lhe a quitação (AGHIARIAN, 1997, p. 204).

#### **1.4 Da locação para temporada**

Uma das modalidades locatícias previstas na lei 8.245/91, mais especificamente em seus arts. 48 e sgs., é a da locação para temporada. A compreensão de tal subespécie de contrato será de vital importância para que, posteriormente, se possa estudar as características das

locações firmadas por meio de plataformas digitais, eis que estas ora se aproximam com a locação para temporada, ora se assemelham a verdadeiros e típicos contratos de hospedagem.

Conforme ministrado por Sylvio Capanema (2019, p.232), a locação para temporada estava intrinsicamente ligada ao incentivo turístico, na medida em que auxiliava – de forma suplementar – a atividade hoteleira de determinadas regiões. Tanto é que, conforme previsto no art. 54 da lei nº 6.649/79 (antiga lei do inquilinato), o contrato de locação para temporada somente poderia ser firmado acaso obedecesse a três requisitos estritamente rígidos: (a) prazo não superior a noventa dias, (b) que o imóvel se situasse em orla marítima ou estação climática e (c) que o locatário residisse em outra cidade. Somente preenchendo os três requisitos acima elencados é que poderia haver a existência da aludida modalidade de locação para temporada e, principalmente, sua maior característica: a cobrança antecipada dos alugueis pelo locador.

Desta maneira, o objetivo do legislador era permitir que os imóveis situados em zonas turísticas pudessem ser melhor aproveitados por seus proprietários, tornando aqueles alternativas à infraestrutura de hotelaria presente na região com o conseqüente desafogamento ou complementação da rede já estabelecida. Outrossim, os imóveis residenciais não permaneceriam ociosos durante as épocas de férias, conferindo-lhes função em período de tempo pouco propícios à locação tradicional:

Caberá ao locador decidir, ao sabor de suas conveniências, se lhe convém, ou não, alugar o seu imóvel por temporada. O que mais atrai o locador é o preço do aluguel, bem mais elevado que o do comum do mercado, para imóveis análogos, além da possibilidade do recebimento integral e antecipado da renda (SOUZA, 2019, p. 232)..

Não obstante a tentativa do legislador em permitir um melhoramento da funcionalização dos imóveis localizados em áreas costeiras e climáticas, o engessamento criado pela cumulatividade dos requisitos necessários à caracterização da locação para temporada gerou efeito colateral, qual seja, a existência de locações do mesmo tipo – com duração menor que noventa dias – mas que por vezes não seguiam os requisitos mínimos necessários à sua validação. Criou-se, portanto, um mercado ilegal de locações por curto prazo que desabrigava o locatário – uma vez que se via compelido a efetuar o pagamento antecipado dos valores à título de aluguel.

A nova lei dispensou as duas últimas exigências para a caracterização da locação para temporada, sendo agora despidendo saber a localização do imóvel ou o domicílio do locatário

– apenas mantido o requisito temporal, a saber, período menor que noventa dias de contrato. O art. 48 apenas indica algumas causas justificadoras para a realização do negócio, de modo apenas exemplificativo, não sendo requisitos necessários para tanto:

Há, ainda, uma relação exemplificativa, e não exaustiva, das causas que podem motivar a locação por temporada, tais como a prática de lazer, realização de cursos, tratamento e saúde e feitura de obras em seu imóvel, o que não significa dizer que não sejam admitidas outras razões. O que importa, na verdade, é que o prazo não exceda 90 dias, não mais cabendo perquirir a razão do interesse em locar um imóvel por curto prazo (SOUZA, 2019, pp.232-233).

Desta maneira, para a caracterização, hoje, do contrato de locação para temporada, necessário apenas é que seja cumprido o prazo máximo de noventa dias, de modo a permitir o pagamento antecipado dos aluguéis pelo locador, sendo dispensado que haja outra motivação para tanto. Ainda assim, o objetivo das locações para temporada permanece ligada às áreas turísticas, permitindo que os proprietários dessas regiões possam utilizar de seus bens a fim de gerar uma renda financeira excedente.

A professora Maria Helena Diniz (2008, p.218), seguindo os contornos dogmáticos trazidos acima, reforça a nova *mens legis* no sentido de expurgar da lei qualquer outro requisito que não aquele concernente à temporalidade do contrato. Não obstante, faz ressalva no que diz respeito ao parágrafo único do art. 50, de importante repercussão no âmbito da responsabilidade civil:

Se se aligar para temporada imóvel mobiliado, o pacto locatício deverá conter cláusula obrigatória que descreva pormenorizadamente os seus móveis e utensílios, especificando o estado de conservação em que se encontram, para que o locatário, por ocasião do vencimento do prazo locativo, o restitua exatamente como o recebeu, junto com os objetos que o guarnecem, escapando de eventuais impugnações descabidas do locador, pleiteando por danos já existentes ao tempo da celebração contratual (DINIZ, 1992, p.199)..

Comentário de interesse prático faz o professor Sílvio de Salvo Venosa (2003, p. 152), ao indicar que a exigibilidade da lei no tocante ao prazo de duração da locação para temporada (noventa dias) faz nascer a necessidade do contrato assumir forma escrita, de modo que haveria uma incompatibilidade entre o contrato puramente verbal e a excepcionalidade da espécie locatícia, devendo “ao menos existir início da prova escrita, como o recibo”.

Todavia, demonstrado a incapacidade do legislador em prever todas as situações marginais a lei passíveis de ocorrer, tem demonstrado a prática que muito frequente de locadores em se utilizar de simulações de aluguel por temporada a fim de impingir aos locatários o pagamento especial que tal modalidade locatícia permite:

Uma prática muito frequente dos locadores, no intuito de fraudar a lei, evitando as limitações impostas à locação residencial, é a de simular locações por temporada, com a celebração de contratos sucessivos, ininterruptos ou não, por 90 dias. Com isso, se consegue receber antecipadamente o aluguel, e se evita a periodicidade anual, além da limitação do índice de correção, sendo ainda mais fácil despedir o locatário (SOUZA, 2019, pp.232-233).

Outro traço muito peculiar da locação para temporada – trazida pelo art. 49 da lei nº8.245/91 – é a faculdade do locador em exigir do locatário, antecipadamente e de uma só vez, os aluguéis e encargos inerentes ao contrato, assim como exigir qualquer uma das garantias previstas no art. 37 da mesma lei, dentre elas a caução, a fiança, o seguro e até mesmo a cessão de cotas de fundo de investimento. Tal qualidade gera grande atração para os locadores de imóveis, eis que a possibilidade de recebimento antecipado e integral dos encargos soluciona crises de liquidez do proprietário (SOUZA, 2019, p. 240).

Tal peculiaridade destoa da regra geral trazida pelo art. 43, inciso III da mesma lei – dispositivo que veda, taxando como contravenção penal – a cobrança antecipada do aluguel pelo locador a não ser nas hipóteses do art. 42 (ausência de garantia) ou da locação por temporada. Trata-se, portanto, de ferramenta poderosa nas mãos do locador – não raro descambando em verdadeiro abuso de direito mediante as fraudes acima aludidas. Para o eminente professor Silvio Rodrigues, tal norma encontra respaldo no fato de que as locações para temporada são geralmente celebradas por sujeitos menos necessitados, daí por não haver uma proteção legal especial ao inquilino (RODRIGUES, 1977, p.191). Nos dizeres de Maria Helena Diniz, comentando a supracitada faculdade:

Com isso, o comando legal está protegendo o locador do inquilino, em regra, turista, que, abandonando o imóvel alugado para temporada, deixa de pagar o valor locativo, maliciosa ou dolosamente, ou por não ter, no momento, condições econômicas suficientes para saldar o débito assumido, burlando, assim, a lei e lesando o locador (DINIZ, 1992, p.200).

Fechando o tratamento legislativo sobre a temática da locação para temporada, traz o art. 50 do aludido diploma legal a previsão nos casos em que, findo o prazo estipulado, o locatário permanecer no imóvel sem oposição do locador por mais de trinta dias. Nestes casos, será presumida a prorrogação da locação por tempo indeterminado, não sendo mais exigível a cobrança antecipada dos valores. Necessário é, portanto, que o locador intime o locatário, via carta com aviso de recebimento, a fim de demonstrar seu inconformismo (SOUZA, 2019, p. 241).

## **CAPÍTULO II – DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO FIRMADOS POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS**

No capítulo anterior, traçamos as bases para a compreensão mínima do clássico contrato de locação residencial urbano, previsto e tutelado pela lei nº 8.245/91, de modo a estabelecer o panorama geral com que, até a atualidade, eram firmados os contratos que visavam à transferência onerosa e temporária da posse de bens imóveis.

Já o presente capítulo terá como objetivo introduzir o leitor à mais nova dinâmica do mercado imobiliário nacional, qual seja, dos contratos de locação firmados por meio de plataformas digitais, onde se tentará traçar suas principais características e natureza jurídica – questões ainda tormentosas na doutrina e jurisprudência, tomando como referencial teórico o aplicativo eletrônico denominado “Airbnb”, sem antes moldar o cenário contemporâneo da denominada “economia de compartilhamento”.

### **2.1 Contextualização fático-econômica**

As relações privadas hodiernas atingiram um nível de complexidade nunca antes visto pelo Direito. A globalização e a massificação dos meios de produção e consumo forçaram os atores privados a encarar uma série de novos desafios econômicos e financeiros, de modo a se manterem competitivos dentro do cenário mundial. Para tanto, não só os particulares se viram obrigados a adotar novas práticas comerciais, como também as grandes empresas multinacionais tentam, cotidianamente, desenvolver produtos e serviços capazes de satisfazer um mercado consumerista cada vez mais exigente e ávido por novidades.

Nesta toada, o Direito também se vê obrigado a acompanhar de perto, *pari passu*, as mudanças impostas pelo mercado às relações inter subjetivas, eis que as mesmas conseguem, num grau de criatividade e mobilidade nunca antes visto, moldar novas situações jurídicas ou resignificar conceitos de outrora, alterando a perspectiva comum que a sociedade tem dos mesmos. Contudo, tais mudanças trazem em seu bojo consequências diversas, devendo o ordenamento jurídico estar pronto para responder aos efeitos negativos por elas gerados.

Temáticas que até pouco tempo não integravam de maneira alguma a agenda jurídica passaram a estar cada vez mais presentes no cotidiano dos tribunais, revelando o emaranhado novelo de atualizações imposto pelas relações sociais contemporâneas. Tais temáticas exigem algumas respostas tanto do Poder Judiciário quanto do Legislativo, conclamando por

regulamentação a fim de evitar as lacunas normativas e a criação de uma zona cinzenta de indeterminação jurídica.

No tocante ao direito civil, este teve que não mais cuidar apenas das categorias dogmáticas clássicas relacionadas às obrigações, contratos e direitos reais, por exemplo, como também, antes mais do que nunca, de temas contemporâneos ligados ao mercado de consumo, ao meio ambiente, à tecnologia, dados de informática e privacidade na internet, bioética, relações coletivas, questões de gênero, entre tantas outras que emergem do corpo social contemporâneo.

Para tanto, antigas conformações institucionais – herdadas principalmente do direito romano-germânico – devem ser repensadas ou até mesmo reformuladas a fim de darem respostas efetivas às lides ocasionadas pelos novos modelos de organização social. Não raro, a manutenção dos antigos institutos, sem adequação prévia, pecam por não conseguirem alcançar a essência real das formulações tecnológicas. Nas palavras do professor Guilherme Magalhães Martins:

No Direito Privado, da mesma forma, tais indagações têm surgido, como no Direito do Trabalho – a partir de fenômenos tais quais a prestação de relação de emprego *on-line* adotada por algumas empresas – e, especialmente no centro de nosso interesse, que vem a ser o Direito Civil, seu ponto nevrálgico, que é a questão contratual, dada a sua importância para a vida econômica e social. O Direito, pois, é chamado a regular uma nova realidade, à qual deve adaptar seus institutos e conceitos, em face da mudança social que acompanha a revolução tecnológica (MARTINS, 2016, p. 36).

A internet, enquanto meio de comunicação por excelência, conjuntamente com a globalização, formam o pátio mediante o qual a tecnologia se torna a grande mola propulsora e ferramenta última da construção de novas modalidades inter-relacionais no Âmbito do direito privado. A possibilidade da feitura de negócios em tempo real e ignorando barreiras físicas e geográficas – numa velocidade jamais vista – traz ao operador do direito novas perspectivas que não podem ser ignoradas:

Por outro lado, na medida em que o tempo de comunicação passa a ocupar a insignificância do instante na velocidade da mensagem eletrônica, o espaço e seus delimitadores passam a ter menor importâncias nas relações sociais. Como já tivemos a oportunidade de abordar na introdução desta obra, a Internet se coloca como o mais poderoso instrumento de comunicação em uma sociedade globalizada, marcado pela interatividade, e é nas modalidades de relação de consumo realizadas por tal meio eletrônico, sob o prisma da formação do contrato, que se situa nosso enfoque (MARTINS, 2016, p. 23).

Segundo o autor ora citado (2016, p.16), a simbiose dos planos jurídico e econômico tem como principal característica um processo de racionalização e especialização, de modo

que os sujeitos de direito passam a encetar negócios jurídicos não precedidos de qualquer fase de negociação, partindo diretamente para a aquisição do produto ou serviço mediante o pronto pagamento – este também realizado de modo completamente digital.

Os conglomerados empresariais, no âmbito de suas respectivas atividades, objetivando alcançar um número cada vez maior de consumidores, expandem suas ações para o mundo virtual – numa clara tentativa de não só aumentar o volume de suas vendas, mas também facilitar a aquisição e fruição das mesmas pelos usuários, acelerando as operações mercantis para a colocação dos produtos e planejando as respectivas vantagens (MARTINS, 2016, p.16).

Enquanto parte do contexto da intensa globalização na área das trocas comerciais e de oferta de serviços, surge a denominada “economia do compartilhamento”, conceituada como aquela pela qual diversos indivíduos, mediante suas próprias ações, repartem conjuntamente e na medida de suas proporções, produtos ou serviços que, na ótica tradicional, eram apenas adquiridos diretamente por aqueles que nelas estavam interessados (SILVA et al, 2016, pp.3-4).

É, portanto, uma nova etapa no processo de desenvolvimento econômico, simbolizado pela superação da lógica de consumo em massa e visando ao acúmulo de bens, típica do final do último século, por um momento em que mercado passa a privilegiar novas formas de acesso a bens e serviços<sup>1</sup>. Utiliza-se, portanto, a tecnologia da informação para otimizar a administração dos recursos e bens disponíveis no mercado.

A ideia de economia compartilhada ou colaborativa se sustenta, basicamente, na ideia de troca e mútua fruição de recursos, usufruindo o consumidor de ativos de mercado que, não sendo úteis em determinados lugares, podem ser reaproveitados mediante a colaboração dos indivíduos (GONZALES, 2018). Desta maneira, este novo tipo de pensamento econômico tem como base o pensamento de que o consumidor deve pagar e aproveitar do benefício que o produto lhe traz, não do produto em si – ficando este relegado a segundo plano.

Forma-se um entendimento pelo qual os modelos de negócios levados à cabo pelos usuários-consumidores não está mais firmado, obrigatoriamente, na aquisição individual de

---

<sup>1</sup> SOUZA; LEMOS. Aspectos jurídicos da economia de compartilhamento: função social e tutela da confiança. Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 08, n. 4, p. 1757-1777, 2016. Disponível em: <<https://itsrio.org/wp-content/uploads/2017/01/Artigo-Economia-Compartilhamento-CAF-RL-Direito-da-Cidade.pdf>>. Acesso em: 20 de nov. de 2019



produtos ou serviços, mas no uso comum das utilidades oferecidas por aquilo que se quer consumir – não se deseja mais o CD, mais sim a música contida nele; não se deseja mais o veículo em si, mas a facilidade de transporte; despreza-se a ferramenta, o que se quer é o resultado. Lecionam Claudia Lima Marques e Bruno Miragem:

Quem opta pelo compartilhamento, de um lado quer fruir da maior utilidade possível dos bens de sua propriedade, e ser remunerado por isso, em caráter eventual ou não. Por outro lado, quem procura utilizar os bens sem adquiri-los, visualiza a oportunidade de investir apenas o necessário para satisfazer sua necessidade momentânea, abrindo mão de imobilizar parte de seus recursos em bens que utilizará apenas eventualmente (MARQUES; MIRAGEM, 2015)<sup>2</sup>.

Apesar do contexto acima apresentado não significar uma grande novidade em termos históricos, já que é de conhecimento geral que muitos indivíduos compartilhem determinados bens para uso comum ou se desfaçam daqueles que não mais lhes tem serventia, certo é que nunca foi atingida tamanha proporção e profissionalização em tais empreitadas.

Seguindo as palavras dos professores Claudia Lima Marques e Bruno Miragem (2015), as relações de consumo colaborativo via internet utilizam-se de plataformas digitais, mantidas por empresas profissionais, que se dispõem a viabilizar o espaço (virtual) e os instrumentos de oferta para que os consumidores possam entrar em contato entre si e levar a cabo os negócios a que se destinam. Para o professor Guilherme Martins (2016, p.148), na medida em que tais empresas assumem a posição de facilitadoras de negócios, intermediando as contratações e usufruindo, mesmo que indiretamente, de rendimentos provenientes da utilização de suas plataformas, estas se qualificam como provedoras de aplicações de internet, nos termos do art. 15 da lei nº 12.965/2014 (Lei do Marco Civil da Internet).

Ricardo Abramovay, economista e professor da Universidade de São Paulo, lembra que a economia de compartilhamento “descentraliza os instrumentos de produção e troca, abre caminhos para a cooperação direta ente indivíduos (conhecidas como peer to peer ou P2P) e empresas (business to business ou B2B) e contesta o uso indiscriminado dos direitos autorais como base da inovação”.<sup>3</sup>

No mercado imobiliário, o cenário acima exposto toma especial relevo quando inserido dentro do contexto das locações residenciais urbanas. Isto porque, dentro da ótica

---

<sup>2</sup> MIRAGEM, Bruno; MARQUES, Claudia Lima. Economia do compartilhamento deve respeitar os direitos do consumidor. Consultor Jurídico. Disponível em: <<http://conjur.com.br/2015-dez-23/ganratias-consumo-economia-compartilhamento>>. Acesso em: 20 de nov. de 2019.

<sup>3</sup> ABRAMOVAY, Ricardo. “A Economia Híbrida do Século XXI”, in COSTA, Eliane; AGUSTINI, Gabriela (orgs) De Baixo para Cima. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2014; pp. 104/131.

prevalecente da *sharing economy*, qual seja, de fruição dos benefícios do produto ou serviço e não do elemento em si, a posse do imóvel passa a ocupar posição mais privilegiada – dentro da ótica econômica – do que o domínio em si do bem. O uso e a fruição do imóvel, decorrentes diretamente da aquisição da posse pelo locatário, exsurtem como os verdadeiros elementos valiosos que atraem o interesse dos indivíduos.

Somado a tal fato, indica Sylvio Capanema (2019) que a tendência atual do mercado locatício é a adoção de prazos cada vez mais exíguos para os contratos, de modo a diminuir os custos relacionados às locações por grandes períodos de tempo, mormente aquelas ligadas ao comércio e à indústria:

Um exame, ainda que apressado, da realidade do mercado locativo atual, revela a tendência de reduzir cada vez mais os prazos dos contratos de locação de imóveis urbanos. Os prazos longos são raríssimos, e só se encontram em locações especiais de grandes imóveis, geralmente para fins industriais ou comerciais, em que o locatário fará pesados investimentos, instalações e adaptações, tendo de garantir prazo suficiente para o retorno do capital aplicado no imóvel (SOUZA, 2019, p.38).

Os proprietários de bens imóveis, principalmente aqueles que vem sofrendo com as dificuldades impostas pela legislação e o mercado, vêm nas plataformas digitais para locação uma excelente oportunidade de anunciar seus imóveis ao público em geral e, assim, conseguir fechar rapidamente negócios, superando as crises liquidez a que estavam submetidos. Por outro lado, os locatários podem analisar e eleger, com muita mais facilidade, aqueles imóveis desejados e que melhor se adequam aos objetivos por eles procurados, seja no intuito de temporada ou não – estabelecendo-se como alternativas viáveis à rede hoteleira local.

Tais “administradoras virtuais” vem surgindo como poderosos instrumentos nas mãos daqueles que desejam locar seus imóveis por curtos espaços de tempo e à distância, operacionalizando os contratos de maneira completamente digital, pondo-os para anunciar através das aludidas empresas e alcançando um grande público, muito mais do que outrora se via nos ortodoxos meios de comunicação. Nesta esteira, comenta Capanema:

Um dos mais polêmicos, e que vai se intensificando, diz respeito às locações celebradas por administradoras virtuais, que oferecem imóveis para locação pela internet, fechando-se os contratos à distância. É comum que essas locações se façam por prazos muito curtos, até mesmo por um fim de semana ou feriados prolongados, especialmente em cidades de vocação turística ou orla marítima. Os imóveis são alugados, e com todos os equipamentos e utensílios necessários à sua utilização, qualquer que seja o fim pretendido (SOUZA, 2019, P.235).

## 2.2 Características do contrato

Conforme foi anteriormente traçado, as características do contrato de locação são bem definidas, estando presentes os requisitos para tanto e conforme nos traduz a lei nº8.245/91. Não obstante, o contexto fático e econômico em que se desenvolvem as novas relações no mercado locatício trazem perspectivas renovadas que devem ser compreendidas pelo operador do direito. Tal mudança de paradigma é notada pelo professor Sylvio Capanema:

Existem hoje empresas que oferecem, pela internet ou outros meios de comunicação virtual, locação de imóveis que seus proprietários a elas entregam, para este fim. A maioria dessas unidades é mobiliada e oferecida para pequenos períodos de ocupação, o que se assemelha à atividade hoteleira, mas com ela não se confunde (SOUZA, 2019, p.234).

À título de exemplo para a análise dos contratos de locação firmados digitalmente, tomaremos a empresa Airbnb para estudo. A Airbnb Ireland UC é uma companhia de capital aberto, situada na República da Irlanda, sendo constituída como provedor digital, uma plataforma de interação através da qual é possível o anúncio de imóveis e espaços para acomodação, para além de serviços ofertados por aqueles que anunciam. Segundo o próprio sítio eletrônico da empresa, o Airbnb “ajuda a tornar o compartilhamento fácil, agradável e seguro”.<sup>4</sup> Desta maneira, vê-se que a companhia está inteiramente coligada com a noção de economia compartilhada.

Nesta plataforma, presente tanto em microcomputadores quanto em aplicativos para celulares tipo *smartphones*, sujeitos interessados em ceder, temporariamente e mediante remuneração, seus imóveis ou parte deles, podem anunciar – tal qual em um classificado de jornal – suas residências àqueles que desejem usufruir dos serviços ofertados. Os que desejam anunciar seus imóveis são denominados “anfitriões” e quem se utiliza da plataforma a fim de locar os imóveis são conhecidos por “hóspedes”.<sup>5</sup> Tudo se dá mediante um ambiente virtual, dispensando deslocamento físico das partes:

Estes sistemas cada vez mais se desenvolvem, alcançando todo o mundo, e trazem enormes vantagens práticas para os pretendentes à locação, que não precisam se deslocar fisicamente para escolher o imóvel que melhor atenda à sua necessidade, como ocorria no passado. Hoje, é possível consultar pela internet todos os imóveis que estão oferecidos para locação, temporária ou não (SOUZA, 2019, p.234).

---

<sup>4</sup> Airbnb Ireland UC. Artigo. O que é o Airbnb e como ele funciona? 2019. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-%C3%A9-o-airbnb-e-como-ele-funciona>> Acesso em: 20 de nov. de 2019.

<sup>5</sup> Ibidem.

A empresa de plataforma digital, que assumidamente reconhece que realiza um serviço de aproximação dos indivíduos interessados, cobra uma “taxa de serviço” das partes contratantes, podendo estar variar entre 3% a 20% dos valores praticados no contrato firmado pelas partes, dependendo da espécie de acomodação, números de “hóspedes”, serviços prestados e outros elementos oriundos do próprio contrato.<sup>6</sup> Ademais, a mesma plataforma digital garante um seguro às partes, em contrato anexo, no valor de até 1 milhão de dólares americanos<sup>7</sup>. Há, portanto, clara relação de consumo entre a empresa e os clientes (SOUZA, 2019, p.235).

Ademais, já adiantando assunto que será melhor abordado posteriormente neste trabalho, a empresa indica que um de seus principais alvos são aqueles que estejam em viagem pelos locais onde oferece seus serviços, de modo que estes possam se utilizar dos imóveis disponíveis na plataforma em complementariedade à rede hoteleira local. Tal fato indica que, ao menos em tais situações, estar-se-ia diante de um serviço de hospedagem. Não obstante, passemos a analisar primeiro as principais características deste contrato.

O primeiro grande aspecto de tais relações está na cessão do uso e gozo do imóvel – ou parte dele – pelo possuidor ou proprietário ao denominado “hóspede”, qual seja, quem acessa a plataforma digital a fim de contratar com aquele primeiro. Deste modo, observa-se uma relação próxima ao contrato de locação clássico, eis que presente o desdobramento da posse do bem em virtude da relação obrigacional firmada.

Igualmente é possível identificar a onerosidade do negócio jurídico, visto que ocorre o dispêndio patrimonial entre ambas as partes, como também entre essas e a plataforma, sendo de ambas cobradas uma taxa de serviço em decorrência da aproximação efetivada pela empresa.

Fator muito peculiar de tal contrato é o exíguo prazo de duração do mesmo, sendo dotado de uma rapidez relacional e uma mobilidade negocial que não é comumente observada quando se está diante de uma típica locação residencial. O prazo geralmente se estende por alguns dias ou semanas, podendo inclusive durar horas ou uma simples noite. Os termos inicial e final são definidos pelo sujeito que contrata, a depender das peculiaridades do imóvel

---

<sup>6</sup> Airbnb Ireland UC. Artigo. O que é a taxa de serviço do Airbnb? 2019. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/o-que-%C3%A9-a-taxa-de-servi%C3%A7o-do-airbnb>> Acesso em: 20 de nov. de 2019.

<sup>7</sup> Airbnb Ireland UC. Artigo. Seguro de proteção ao anfitrião. 2019. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/host-protection-insurance>> Acesso em: 20 de nov. de 2019.

e de sua disponibilidade. Não são estabelecidos limites máximos, ficando estes relegados à vontade das partes contratantes, sendo apenas considerado o objetivo com que determinada pessoa contrata.

Tal fato vai ao encontro com o que a plataforma sugere, sendo tal efemeridade negocial um dos pilares sobre o qual se sustenta a relação jurídica e o próprio negócio. Ademais, tal qualidade não surpreende se levado em conta os anseios mercadológicos hoje presentes nos centros urbanos:

A extrema mobilidade dos negócios hoje praticados, a facilidade de transporte rápido, o desejo de conhecer novos lugares, tudo isso contribui para que se aumente a procura de imóveis para locação por curto prazo, especialmente nas grandes cidades, nas quais as redes hoteleiras nem, sempre conseguem suprir a demanda (SOUZA, 2019, p. 233).

Somado a isto, nota-se uma grande impessoalidade entre aqueles que negociam, eliminando completamente o contato físico entre as partes – transferindo as tratativas para o plano digital, quase etéreo – intermediado apenas pela plataforma digital, isto quando muito, vez que a empresa somente atua para o solucionamento de controvérsias entre os contratantes. Por vezes, o ocupante do imóvel nem mesmo sabe quem é o locador, somente tendo por referência seu “perfil” no sítio eletrônico da empresa.

A própria impessoalidade com que tais negócios são firmados aponta também a facilidade de contratação e rapidez inerentes a tais locações. Não raro, o aluguel do imóvel se dá no mesmo dia, geralmente algumas horas ou até mesmo minutos após a escolha daquele pelo locatário. A via digital – simbolizada pelo provedor – oferece um novo método para que os indivíduos possam celebra as avenças e formalizar os pagamentos, dispensando o instrumento particular ou público na figura do contrato impresso. Salienta Capanema:

Não nos esqueçamos de que, há cinquenta anos, o contrato de locação do imóvel urbano era celebrado com modelos impressos, vendidos em papelarias, bastando que as partes preenchessem os espaços em branco como seus nomes, o endereço do objeto do contrato e o valor do aluguel. Na medida em que a economia se sofisticava e as relações se tornam cada vez mais virtuais, novos modelos surgirão, a desafiar juristas e os agentes do mercado a enfrentar e vencer novos desafios (SOUZA, 2019, p.235).

Outra figura clássica dos contratos locatícios, que desaparece quando adentramos à temática da contratação virtual, são as garantias locatícias previstas no art. 37 da lei nº 8.245/91. Isto porque, diante da efemeridade com que os negócios são firmados, somado aos seguros oferecidos pela empresa, torna-se despiciendo que garantias locatícias sejam

estipuladas entre as partes, sendo o pagamento realizado quase que instantaneamente por aquele que loca o imóvel, aproximando-se da figura da locação para temporada.

Por último, interessante notar que, para além da cessão do espaço físico do imóvel, ocorre também a cessão de uso dos utensílios que o guarnecem, como também serviços que porventura podem ser ofertados pelo “anfitrião” àquele que venha ocupar o imóvel. Não raro, já são deixados à disposição deste tais como: alimentos, bebidas, roupas de cama e banho, toalhas, eletrodomésticos, talhares, louças, tudo pronto para ser usufruído.

Estas peculiaridades fazem surgir dúvidas quanto à caracterização jurídica do instrumento firmado entre aqueles que se utilizam do serviço da plataforma, vez que, a depender do modo pelo qual se apresenta, pode assumir uma ou outra conformação dentro do ordenamento jurídico nacional, qual seja, seria mais aproximado da figura da hospedagem ou da locação por temporada?

### **2.3 Natureza Jurídica**

Considerando as características contratuais acima elencadas, logo percebe-se que a missão de definir a natureza jurídica do contrato é tormentosa, eis que devem ser levadas em consideração nuances muito sensíveis que podem, a depender das conformações fáticas envolvidas, pode tomar diferentes configurações.

Ademais, solucionar tal problemática envolve também considerar quais as consequências jurídicas e sociais que resultarão da análise do contrato. Questões envolvendo a aplicação ou não de normas consumeristas, os limites da responsabilidade civil das partes contratantes, os institutos tributários envolvidos, enfim, quais regimes jurídicos devem ser aplicados ao caso concreto.

No âmbito da pesquisa que ora se desenvolve, a definição clara sobre qual a natureza dessa atividade detém de muita importância, uma vez que dará respostas diferentes quando inseridas dentro do contexto dos condomínios edilícios, possibilitando ou não a interferência da convenção condominial em sua utilização por parte dos condôminos.

Conforme apresentado, os contratos firmados por meio das plataformas digitais seguem características muito peculiares, apresentando singelas diferenças em relação aos de locação clássica e que, em decorrências dessas mesmas diferenciações, podem se desnaturar em outra modalidade contratual com a qual está intimamente relacionada: a hospedagem.

A hospedagem se caracteriza como um contrato atípico em nosso ordenamento jurídico, isto porque não há um regime próprio que lhe sirva, estando o Código Civil silente sobre sua configuração dogmática. Foi dever então da doutrina e da jurisprudência solucionarem as questões atinentes ao tema, conjuntamente com o auxílio da lei nº 11.771/08 (Lei da Política Nacional do Turismo).

Através da leitura da referida lei, mais especificamente seu art. 23, temos uma definição mais ou menos precisa do contrato: a hospedaria se caracteriza como aquele negócio jurídico por meio do qual uma das partes – o hotel, albergue ou pousada – oferece a uma outra parte – denominado de hóspede – os serviços de alojamento temporário, ofertado em uma unidade de frequência individual e de uso exclusivo, bem como outros serviços conexos (denominado “de hospedagem”) de natureza turística ou não, mediante remuneração denominada de “diária”.

Desta maneira, os prestadores de serviços de hospedagem – também definidos pela lei como “turísticos” – cedem, durante certo período de tempo, o uso de determinado espaço físico de suas dependências (unidades exclusivas) ao hóspede, mediante o pagamento de uma diária previamente estipulada. Interesse ponto a se notar é que tais prestadores de serviço devem ser empresas regularmente constituídas, de modo a estarem aptas à exploração comercial de tal atividade.

Não obstante, para além da cessão de uso da unidade exclusiva, também está inserido no contrato de hospedagem a realização de outros serviços por parte daquele que oferece a acomodação ao hóspede. Tais se caracterizam pela cessão de utensílios próprios da unidade que se cede, como também aqueles relacionados à alimentação, lazer e turismo. Portanto, a principal característica dos contratos de hospedagem está no fato de haver uma verdadeira locação mista, qual seja, de coisas e serviços (SOUZA, 2019, p. 234).

Isto se justifica pelas similaridades que existem entre aquelas duas modalidades contratuais, representadas pela cessão onerosa e temporária da posse de determinado espaço físico ou bem imóvel a um ocupante. Nas duas ocorre o mesmo evento jurídico: o desdobramento da posse motivado pela celebração de um negócio contratual. Não obstante, as peculiaridades de cada contrato se fazem presentes, diferenciando o regime jurídico próprio de cada.

O que efetivamente diferencia a hospedagem da mera locação é, antes de tudo, o intuito empresarial que lhe serve de suporte apriorístico – busca-se o lucro através de uma atividade

organizada e direcionada a este fim. Tanto é que a lei 11.771/08 assim o define no já mencionado art. 23 (“consideram-se meios de hospedagem os empreendimentos ou estabelecimentos...”). Tal intuito lucrativo, marcado pela organização dos meios produtivos, toma forma na cobrança da diária e, avulsamente, pelos demais serviços prestados.

Ora, na locação, apesar da existência da cobrança do aluguel, o que se objetiva não é, em absoluto, auferir lucros de modo profissional. Apesar do locador auferir renda, esta não se dá pelos meios característicos das atividades empresárias, definidas pelo art. 966 do Código Civil, eis que ausente a exploração profissional de atividade econômica organizada. O locador não é um profissional, a locação não é atividade econômica organizada.

Ademais, corroborando o acima exposto, vê-se que na hospedagem são oferecidos serviços adicionais aos hóspedes, assim como dos bens móveis que o guarnecem, serviços estes que vão muito além da própria cessão da unidade em que o hóspede está. Tais serviços se dividem entre aqueles que são prestados no interior do hotel ou albergue, como camareira, lavanderia, restaurante, bar, telefonia, salão de jogos; e outros serviços de natureza turística, coligados ao ambiente onde está inserido o hotel.

O próprio ordenamento confere às duas modalidades contratuais regimes jurídicos diversos através da aplicação diferenciada de normas, denotando tratamentos e objetivos separados: a locação é regida pela lei nº 8.245/91 e a hospedagem pela lei 11.771/08 e o Código Civil, conforme se depreende da leitura do parágrafo primeiro do art.1º da lei de locações.

Todavia, a questão torna-se tormentosa quando da comparação entre a locação para temporada e a hospedagem. É neste ponto em que as diferenças acima apontadas, apesar de ainda existirem, tomam contornos um pouco amis obscuros e permitem que haja certa confusão dos institutos.

A locação para temporada, conforme analisado no capítulo anterior, detém de duas grandes características estipuladas no art. 48 da Lei de Locações: duração não superior a noventa dias e motivação determinada por fatos que não se estendam no tempo (feitura de cursos, tratamentos de saúde, feitura de obras no imóvel do locatário, p. ex.). Para além disso, é facultado pela lei garantia ao locador de cobrar antecipadamente todos os alugueis e encargos do locatário. Não obstante, o objetivo do legislador em prever tal modalidade de



locação era a de incentivar o turismo em determinadas regiões cujos imóveis permaneciam ociosos.

De tais fatos, mormente o curto prazo de duração e a cobrança antecipada, é que a modalidade de locação para temporada se assemelha em muito à hospedagem. A cessão do uso e gozo do imóvel se dá durante período de tempo exíguo, pagando-se na totalidade e antecipadamente a locação, e a maioria dos imóveis que se submetem a tal regime estão localizados em áreas turísticas, perto de praias, montanhas, sítios históricos. É fato no mercado imobiliário que muitas pessoas utilizem a locação para temporada como alternativa à rede hoteleira local – evitando os altos preços praticados. Todavia, as diferenças ainda permanecem marcantes entre os contratos aludidos:

A diferença é que nas locações de imóveis por temporada, ainda que mobiliados, o locador não fornece serviços regulares ao locatário, tal como se exige em apart-hotéis. Nestes, há um misto de contrato de locação de coisa e de locação de serviços, caracterizando, muito mais o contrato atípico de hospedagem. Como já se afirmou antes, o mercado locativo está sujeito a constantes e cada vez mais rápidas transformações, especialmente em razão dos avanços tecnológicos na área de comunicação (SOUZA, 2019, p. 234).

Diante de tudo o acima exposto, em qual regime jurídico poderíamos situar o contrato de locação firmado através das plataformas digitais? Seriam estes de natureza eminentemente locatícia ou esconderiam, na verdade, uma relação de hospedagem?

Uma análise mais superficial da questão poderia indicar que, sem sombra de dúvidas, aquele contrato traduz uma flagrante relação de hospedagem entre as partes. As expressões utilizadas pela empresa Airbnb, tais como “hóspede” e “anfitrião”, os serviços disponibilizados por estes àqueles, o exíguo espaço de tempo das “estadias”, a tônica comercial com que o serviço é visto – a empresa garante que os anfitriões terão uma “renda extra” com a atividade – afora a alta rotatividade com que os negócios são encetados parecem nos trilhar para este caminho.

Não obstante, apesar do indicado acima, a configuração do Airbnb como verdadeiro contrato de hospedagem parece não ser tão certo. É evidente que os institutos jurídicos não são estanques, sendo moldados pelas circunstâncias fáticas que lhe dão suporte. Assim, um determinado instituto pode assumir diversas conformidades a depender a situação que lhe é posta como fundamento.

Apesar das semelhanças com o contrato de hospedagem, o acordo firmado pelas partes através do Airbnb pode assumir, sem problemas, a conformação de um típico contrato de

locação para temporada. Basta que a situação fática assim o conduza, isto é, que determinadas características típicas da hospedagem lhe sejam retiradas – tais como a prestação de serviços regulares por parte do anfitrião ao “hóspede”. Pode, muito bem, um determinado proprietário utilizar dos serviços da plataforma objetivando a simples locação de seu imóvel, suprimindo todos os serviços que lhe seriam inerentes – até porque não é obrigatório que um determinado locador ofereça, conjuntamente com seu apartamento, mais do que a mobília e outros utensílios próprios (fatos esses comuns na locação para temporada).

Outrossim, percebe-se que, apesar das conformações jurídico-econômicas do negócio levarem a crer que o objetivo final das partes seja o oferecimento de albergaria para aqueles que viajam e desejam outras alternativas que não os hotéis e pousadas ofertados na região do imóvel, basta que a situação fática se altere um pouco para que estejamos diante de um típico contrato de locação para temporada. Isto porque, desnaturando-se o contrato de hospedagem ao retirar-lhe os serviços inerentes, desvela-se a locação para temporada – caracteriza pela cessão onerosa e temporária da posse por menos que noventa dias – e cujas motivações podem perpassar o âmbito turístico.

Este entendimento, confirmando a natureza de locação residencial para temporada, já encontra respaldo em algumas decisões de tribunais pátrios, tais quais a das 36ª e 35ª Câmaras de Direito Privado do estado de São Paulo (TJSP), no julgamento das respectivas apelações nºs 1065850-40.2017.8.26.0114 e 1124567-87.2017.8.26.0100, confira-se as duas:

ACÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção de condomínio. **Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio.** Precedentes. Recurso Desprovido (grifos nosso) (TJSP; Apelação 1065850-40.2017.8.26.0114; relator Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas – 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/07/2018; Data de registro: 12/07/2018.

Condomínio. Ação de obrigação de não fazer ajuizada pelos condôminos. Restrição à locação por temporada por curto período de tempo. Deliberação, posterior, em assembleia que deliberou pela proibição de locação por temporada em curto período, estabelecendo período mínimo de 1 (um) ano. Convocação de nova assembleia específica para alteração da convenção condominial para proibir a locação por temporada, qualificando-a como hospedagem comercial que desvirtua da natureza residencial do condomínio, cuja proibição foi aprovada por 2/3 dos condôminos. Convenção condominial, no entanto, que exigia para tal matéria, aprovação por unanimidade. Decisão da assembleia que não cumpriu os requisitos de sua própria convenção condominial. Sentença reformada. Recurso provido. (TJSP; Apelação 1124567-87.2017.8.26.0100; relator Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro da Capital – 24ª Vara Cível do Foro Central; data do Julgamento: 28/06/2019; Data de Registro: 28/06/2019).

Neste último voto colacionado acima, o órgão julgador chega a adentrar na matéria concernente à natureza jurídica do contrato, aduzindo que o mesmo se assemelha à modalidade de locação para temporada em detrimento da hospedagem – tese firmada pelo condomínio réu – permitindo, assim, que os condôminos pudessem continuar utilizando a plataforma.:

No julgamento do agravo de instrumento interposto pelos autores contra a decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada, esta Eg. Câmara já manifestou entendimento de que **a locação da unidade autônoma, praticada pelos autores através de sites especializados (ex. Airbnb), seja por curtos períodos, dias ou finais de semanas, se assemelha à locação por temporada** e, portanto, a ela se aplicam as normas da Lei de Locação. Ademais, manifestou também no sentido de que “as locações por temporada não se confundem com os contratos de hospedagem, caracterizados pela locação, além de coisas, de serviços (grifos nossos)<sup>8</sup>.

Ademais, firmou seu entendimento no fato da convenção condominial ter extrapolado seus limites de mero instrumento para a organização social do condomínio, interferindo diretamente sobre o direito fundamental de propriedade dos condôminos, mormente o de gozar do imóvel<sup>9</sup> - caso clássico envolvendo os limites e contornos normativos da convenção condominial, assunto que será abordado no próximo capítulo com maiores detalhes.

O Tribunal de Justiça fluminense (TJRJ) também já teve a oportunidade de se manifestar sobre o assunto, através de contenda envolvendo condomínio edilício que, objetivando impedir que condômino de utilizar a plataforma digital Airbnb, alega sua natureza comercial/de hospedagem, tendo sido a sentença de procedência reformada nos seguintes termos:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL "AIRBNB". **NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA**. PRETENSÃO AUTURAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma airbnb, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência. Reforma que se impõe. **Contrato firmado pelos usuários do airbnb tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem**. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas

<sup>8</sup> TJSP; Apelação 1124567-87.2017.8.26.0100; relator Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro da Capital – 24ª Vara Cível do Foro Central; data do Julgamento: 28/06/2019; Data de Registro: 28/06/2019

<sup>9</sup> Ibidem.

à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. RECURSO PROVIDO. (grifos nossos) (TJRJ; Apelação 0127606-47.2016.8.19.0001; Relatora Denise Nicoll Simões; Órgão Julgador: Quinta Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 03/09/2019; Data da Publicação: 19/09/2019).

É evidente, desta maneira, que os tribunais estão sendo obrigados a se manifestar sobre o assunto, acolhendo ora uma posição, ora outra, mas, de toda maneira, definindo balizas próprias para equalizar os interesses dos atores envolvidos, a saber, condôminos e condomínios. De toda maneira, percebe-se que a realidade factual subjacente aos conflitos se torna fator determinante a decidir sobre uma decisão ou outra, indicando posições favoráveis à natureza de hospedagem ou locação para temporada.

Conforme visto, o condomínio edilício surge como *locus* principal dos conflitos entre aqueles que utilizam as plataformas digitais de locação, travando e avolumando imensamente as discussões acima elencadas e justificando, à luz do interesse prático que o Direito deve conter, o estudo deste intrincado problema. Não obstante, necessário se faz compreender a natureza e os elementos coligados ao condomínio edilício, figura jurídica de relevante importância no contexto imobiliário atual.

### **CAPÍTULO III – O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A CONVENÇÃO CONDOMINIAL**

No presente capítulo, será trazida uma breve análise do instituto jurídico do condomínio edilício, sendo traçadas suas principais características e disposições competentes, assim como um estudo de outras figuras jurídicas coligadas ao mesmo, tais como a convenção condominial e as assembleias de moradores – mormente enquanto fontes das normas que regem a vida dentro do edifício. Ademais, será tratado o tema correspondente aos limites normativos da convenção de condomínio, de grande repercussão prática no âmbito da comunidade condominial e que vem gerando, há considerável tempo, reflexos no Poder Judiciário.

A partir do presente estudo, poder-se-á traçar o cenário onde estão inseridos os principais conflitos concernentes ao uso das plataformas digitais para locação, detalhadas no capítulo anterior.

#### **3.1 Conceito, características e natureza jurídica do condomínio edilício**

Comumente, a palavra “condomínio” expressa, dentro do ambiente jurídico, o evento pelo qual determinado direito ou bem é titularizado por mais de um sujeito. Cria-se, desta maneira, situação na qual mais de uma pessoa exerce seu mister sobre determinado objeto, em conjunto com outros, desvirtuando o ideário romano de que não poderia haver sobre uma mesma coisa o domínio de dois ou mais titulares (DANTAS, 1979, p.128). Assim, o condomínio se caracteriza como uma forma anormal da propriedade, em que o sujeito de direito não é um indivíduo que o exerça com exclusão dos demais, mas sim dois ou mais sujeitos que exercem – de comunhão – direitos sobre determinada coisa.

Este sentido próprio da palavra traduz o disposto no art. 1.314 do Código Civil, qual seja, o do condomínio comum, geral ou ordinário e tem origem ligada a vários fatores, tais como a vontade das partes, a lei, ou até mesmo fatos jurídicos como a sucessões *causa mortis* (MELO, 2018, p 224). Tal ideia de condomínio não está ligada ao ideário comum, ao sentido vulgar da palavra, que mais está ligada à ideia jurídica de “condomínio edilício”.

Não obstante, a aludida figura jurídica está intrinsecamente ligada aos efeitos da rápida urbanização que se deu no país a partir dos anos de 1960 e 1970, donde se viu a expansão desregulada dos grandes centros urbanos – mormente as capitais – motivada pelo êxodo rural. A concentração populacional nas cidades modificou radicalmente às compreensões urbanísticas até então vigentes, eis que vigorava de forma quase que absoluta, principalmente

no âmbito residencial, o ideário das propriedades horizontalizadas, tomadas em forma pelas casas e terrenos, poucos sendo os edifícios de apartamentos:

A concentração populacional nas grandes cidades determinou a generalização dos edifícios em substituição às moradias isoladas. Nas pequenas cidades predomina a propriedade isolada, não só porque os materiais e a mão-de-obra custam menos, os terrenos têm preços menores e existem em quantidade suficiente para ensejar a construção de prédios isolados, como também porque inexistem, ali, os inconvenientes que nos grandes centros levam à construção dos edifícios coletivos (FRANCO, 2005, p. 15).

Desta maneira, a crise habitacional gerada a partir do inchaço da população nos centros urbanos, a alta dos preços dos aluguéis e dos materiais, assim como a falta de investimentos para a construção de moradias gerou a necessidade de se estruturar, dentro de um espaço físico mais reduzido, construções que pudessem comportar núcleos familiares. Conforme indica Caio Mário da Silva Pereira:

Procurando, de seu lado, emergir à tona desta inundação de desconforto, desenvolveu-se ao máximo a técnica da construção, que permitisse o melhor aproveitamento dos espaços e a mais suportável distribuição de encargos econômicos, mediante o edifício de apartamentos. Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha-céu, fez as cidades em sentido vertical (PEREIRA, 2015, p.35).

Criou-se então uma estrutura físico-jurídica pela qual, na figura de edificações, se sobreponham, em planos horizontais, unidades autônomas (apartamentos, lojas ou escritórios) em conjunto com partes comuns destinadas ao uso dos moradores (corredores, portaria, laje do edifício etc.). Assim, os edifícios são repartidos em áreas isoladas, autônomas, de propriedade dos condôminos e em áreas comuns, de propriedade comum. Estas, por sua vez, são repartidas por meio de cotas ou frações ideais ligadas ao terreno (PEREIRA, 2015, p. 47).

Cuida-se, portanto, de um instituo jurídico completamente novo e peculiar, por meio do qual ocorre a fusão dos conceitos de domínio singular e comum , para a criação – nas palavras de Caio Mario (2015, p.64) – de um “*complexus* jurídico” que não é encontrado em nenhum tipo de propriedade:

Na propriedade horizontal a propriedade exclusiva assegura ao dominus um acervo de direitos subjetivos, que perderiam toda a consistência se não houvesse simultaneamente o condomínio, uma vez que o exercício daquele, com a utilização da coisa, seria inviável se não houvesse a propriedade coletiva ou propriedade conjunta de todos sobre as áreas de acesso (PEREIRA, 2015, p.64).

Hoje, a matéria está regulada através dos artigos 1.331 ao 1.358-A do Código Civil, sendo certo que já foi objeto da antiga lei nº 4.591/645, através de seus artigos 1º ao 27. Pelo disposto no primeiro artigo citado, principalmente através de seus parágrafos, poderá haver,

em edificações, partes que são de propriedade exclusiva e outras que são de propriedade comum dos condôminos. Outrossim, as partes suscetíveis de utilização independente, ligadas a fração ideal do terreno do edifício, podem ser oneradas e gravadas de modo independente e livre por seus proprietários. Já as partes comuns devem ser objeto de deliberação conjunta dos proprietários, de modo que a estes competente – em decorrência do condomínio – aprouver as medidas concernentes aquelas partes. Nos dizeres do mestre San Tiago Dantas:

A primeira coisa que se deve observar neste regime de condomínio especial é a anomalia que traz a superposição, contrariando o princípio de que o solo é sempre coisa principal, pois aqui ele, além de estar em condomínio, é acessório da propriedade individual que tem por objeto a construção. O condomínio que se estabelece no prédio de apartamentos é diferente do condomínio voluntário em que o direito de cada condômino tem por objeto uma cota ideal (DANTAS, 1979, p. 294).

É necessário observar então que a cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. A compreensão de tal estrutura jurídica é de fundamental importância para o regime da propriedade horizontal, já que resulta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio sobre as partes comuns:

Para haver, então, uma base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício, é necessário fixar uma cifra representativa do interesse econômico de cada uma das pessoas participantes da comunhão. Normalmente atribui-se a cada apartamento uma quota percentual ou milesimal no terreno, e esta fração o índice do direito do respectivo proprietário, bem como dos que lhe competem, dentro daquele *complexus* (PEREIRA, 2015, p.69).

A constituição do condomínio edilício se assemelha em muito àquela afeita ao condomínio ordinário, tratado anteriormente. Isto porque, conforme assentado, o surgimento do condomínio, seja qual modalidade for, no mundo jurídico, se dá primordialmente quando há uma pluralidade de titulares no domínio, para além de serem observados os requisitos legais à sua conformação.

Muitas formas são as possíveis para a constituição do condomínio edilício: a compra, por vários indivíduos, de um edifício de apartamentos e, no momento da escritura, já estabelecem o regime de propriedade horizontal; a declaração de vontade *mortis causa*; a doação; a alienação ou através da incorporação imobiliária – modalidade mais comum. Nesta última, ocorre uma atividade empresarial complexa por meio da qual um incorporador adquire terreno objetivando a construção e venda de unidades autônomas a terceiros (MELO, 2017, p.246). Para a configuração da incorporação imobiliária, o incorporador deverá levar a registro no cartório de registro de imóveis o memorial de incorporação contendo todos os

requisitos definidos por meio da lei nº4.591/64, dentre eles a prova da propriedade, certidões negativas ventenárias do imóvel, entre outras.

Por fim, questão tormentosa é a ligada à natureza jurídica do condomínio edilício. Sobre tal temática se debatem, até hoje, diversos autores, sem conseguirem atingir um ponto de convergência e, muito menos, de pacificação sobre a matéria. Por certo, não é exagero afirmar que são tantas as fórmulas propostas pelos doutrinadores que, por fim, é como se não existisse nenhuma. Conforme comenta o professor Caio Mário:

Quem se abalança, como aqui fizemos, a determinar a equação deste problema vê-se logo a braços com duas ordens de pensamento antinômicas, e, por isso mesmo, desconformes na conclusão: se se atém seu próprio sistema, arrisca-se a oferecer uma caracterização jurídica que não passa de explicação teórica para a tomada de posição do legislador do seu país.; se se investiga aliunde, emaranha-se na dispersão conceitual de escritores que, por sua vez, se têm vinculado à própria ordem legal, e daí sai uma imagem imprecisa, ou não sai nada (PEREIRA, 2015, p. 51).

Uma primeira linha de pensamento doutrinário reconhece no condomínio edilício duas titularidades: uma individual – organizada por meio das unidades autônomas – e outra comum ou coletiva, que estrutura a funcionalidade do condomínio para a regular utilização e fruição dos próprios condôminos. Há, nos dizeres de Marco Aurélio Bezerra de Melo (2017, p.238), uma verdadeira simbiose entre a propriedade individual e a coletiva. O edifício que simboliza e abriga o instituto jurídico é uma unidade que se decompõe nas duas espécies acima aludidas.

Esta primeira linha de pensamento sustenta a tese de que o condomínio edilício melhor se conformaria como um ente despersonalizado, qual seja, uma entidade *sui generis* que, impossibilitada de obter personalidade jurídica própria, ainda assim detém de importância prática do direito e é reconhecida por tal diante de certas relações.

Outra vertente doutrinária, mais contemporânea, vem entendendo pelo reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios edilícios enquanto pessoas jurídicas. Para tais autores, a personificação dos condomínios deve se dar em decorrência das necessidades econômicas e sociais as quais os mesmos estão inseridos (TARTUCE, 2017, p. 328). Dada a rápida proliferação deste tipo especial de condomínio nos grandes centros urbanos, para além de sua complexificação dentro do mercado imobiliário, a antiga estrutura de despersonalização não suporta as novas dinâmicas introduzidas.

Na atualidade, conforme ensina o professor Frederico Henrique Viegas de Lima, os condomínios residenciais se transformaram em grandes investimentos empresariais, suportando e servindo muito mais do que a simples moradia:



No Brasil, na atualidade, temos uma proliferação dos grandes condomínios [...] Compõem-se de um grande espaço de terreno onde se instalam não somente as edificações dos condomínios especiais em edificações, mas também uma série de equipamentos que facilitam a vida moderna, tais como vagas de garagem, piscinas, quadras poliesportivas e até mesmo campos de golfe. Isso sem falar em lojas e até mesmo escolas (LIMA, 2010, p.190).

Continuando na linha argumentativa trazida à tona por tais pensadores, os mesmos indicam que o rol das pessoas jurídicas trazidas pelo art. 44 do Código Civil é eminentemente exemplificativo (*numerus apertus*), cabendo sim a expansão de tal rol a fim de se fazer incluir os condomínios edilícios. Ademais, em diversas outras ocasiões jurídicas, a personalidade dos condomínios é reconhecida pela jurisprudência pátria, tais como nas searas trabalhista e tributária.

O professor Frederico Viegas de Lima, em sua obra “Condomínio em edificações”, ainda aponta algumas vantagens práticas para o reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios edilícios (LIMA, 2010). Para o professor, a primeira vantagem seria que as reuniões de condomínio (assembleias) seriam profissionalizadas e facilitadas, delas participando apenas condôminos eleitos com direito ao voto, de modo muito semelhante ao que ocorre, atualmente, com as associações. Com isto, ficaria afastada a situação muitas vezes caótica verificada nas assembleias condominiais atuais. O sistema democrático é mantido, uma vez que os condôminos dirigentes – nas palavras do professor – são eleitos pelos seus pares.

Uma segunda característica positiva seria que, na medida em que os condomínios fossem reconhecidos como pessoas jurídicas, poderiam os mesmos prestar serviços diversificados diretamente aos condôminos, tais como atividades de recreação e esportivas. Com o reconhecimento da pessoa jurídica, os “supercondomínios” (expressão originária da doutrina italiana) teriam ampla liberdade para o desenvolvimento de suas atividades, impactando positivamente o meio social.

Já a terceira característica está ligada à possibilidade de os condomínios pessoas jurídicas celebrarem contratos para aquisição de imóveis, via adjudicação. Desta maneira, a corriqueira situação pela qual não se é possível arrematar a unidade de um condômino inadimplente estaria resolvida, podendo o próprio corpo condominial – através da pessoa jurídica – arrematar e administrar a unidade, auferindo renda ou alienando-a.

Não obstante, tal corrente ainda sofre grandes críticas, na medida em que faltaria requisito essencial para a constituição de uma pessoa jurídica condominial, qual seja, o

*affectio societatis*, o desejo dos condôminos em firmar e levar à cabo um empreendimento. Isto porque a finalidade precípua da propriedade horizontal é a moradia, sendo certo que as outras atividades por ventura desenvolvidas pelos condôminos no âmbito do condomínio se revestem de caráter eminentemente secundário e que visam, primordialmente, a própria comunidade:

Aqui os proprietários não são associados. O domínio do imóvel não pertence a uma pessoa jurídica. A reunião dos condôminos é destituída de personalidade. Falta completamente a *affectio societatis*. E, sem um vínculo jurídico os congrega, não é, certamente, pessoal, mas real, representando os direitos dos condôminos pelos atributos dominiais sobre a unidade e uma copropriedade indivisa, indissociável daqueles, sobre as coisas comuns (PEREIRA, 2015, p. 56).

Percebe-se, portanto, que a discussão acerca da natureza jurídica dos condomínios edilícios está longe de ser pacificada, uma vez que os argumentos trazidos pelas partes carregam grande conteúdo doutrinário e prático, ora apontando em direção a um entendimento, ora a outro.

### **3.2 A convenção de condomínio – conceito e natureza jurídica**

Não obstante o ato de instituição do condomínio edilício, é necessário que os condôminos estabeleçam entre si normas básicas de convivência e conduta, regulando a vida condominial e estabelecendo um *standart* comportamental mínimo para que os conflitos decorrentes da comunhão de domínios não se degenerem em verdadeira guerra entre vizinhos.

Evidente que a legislação, através da exposição dos direitos e deveres mínimos dos condôminos, ou pela ferramenta da responsabilidade civil, já traz determinados limites para a convivência e organização do cotidiano dos edifícios. Todavia, a lei cuida de traçar divisas as mais genéricas possíveis, não descendo às imensas peculiaridades que o microcosmo do condomínio edilício traz. Para tanto, necessário é que os próprios moradores estabeleçam, por meio das assembleias condominiais, regras básicas que cuidem de tutelar a ordem interna, tendo a lei apenas como padrão mínimo de referência:

As fortes restrições impostas como *conditiones* da propriedade horizontal hão de originar-se, forçosamente, da lei. Por outro lado, os proprietários poderão votar as regras que suas conveniências indiquem à boa manutenção do comportamento interno. A solução ideal preconizada é, pois, a conciliação da liberdade de iniciativa com a regulamentação legal, a convenção livre dos condôminos, com a determinação de padrões legais mínimos (PEREIRA, 2015, p.94).

Desta forma, através do acordo de vontades livres e desembaraçadas dos condôminos é que se poderá organizar um verdadeiro código de postura e organização do comportamento comum, visando pautar o comportamento individual em benefício da coexistência,

complementando as normas jurídicas estatais aplicáveis (MELO, 2018, p.246). Nos dizeres dos professores Flávio Tartuce e José Fernando Simão (2017, p. 332), é no estabelecimento dessas normas mínimas de convivência que os moradores podem exercer, de modo principal, a autonomia privada.

O instrumento pelo qual tais normas ganham vida é a convenção de condomínio. Esta se configura como verdadeiro estatuto coletivo, gerando deveres e obrigações para todos aqueles que estejam insertos no bojo de convivência do edifício. Outrossim, reveste-se a convenção condominial de alta densidade normativa (MELO, 2017, p. 246), eis que visa moldar o comportamento coletivo através de comando impessoais e genéricos. Pela leitura dos arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil, tal convenção deve ser reduzida a escrito, facultando a lei que seja por instrumento público ou privado e devendo ser subscrita por, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades:

No que concerne à convenção de condomínio, essa constitui o estatuto coletivo que regula os interesses das partes, havendo um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada. Enuncia o art. 1.333 do CC/2002 que a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se, desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção (TARTUCE, 2017, p.332).

Para além dos requisitos formais acima elencados, o mesmo art. 1.334 do Código Civil apresenta um rol, exaustivo, de cláusulas que deverão estar contidas no texto da convenção, tais como a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições; sua forma de administração, a competência das assembleias, forma de convocação e quórum mínimo exigido para deliberação; as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores e o regimento interno do edifício.

Por outro ângulo, as normas comportamentais visam não somente os atuais proprietários, mas também promitentes compradores, cessionários das unidades autônomas, ocupantes ou qualquer terceiro que venha a se relacionar com a comunidade condominial:

A Convenção, como direito de uma comunidade, aplica-se ainda com força obrigatória a quantos venha, posteriormente, integrá-la, como os adquirentes de direitos ou sub-rogatários naqueles em quem pertenciam aos originários condôminos. Mais ainda: a Convenção obriga a quaisquer ocupantes, e nesta palavra o legislador designou os que o sejam em caráter eventual. Assim é que a normação privada, decorrente da Convenção, pode ser invocada contra qualquer pessoa que, ainda transitoriamente, ocupe qualquer parte do edifício (PEREIRA, 2015, P.103).

Para tanto, seguindo as diretrizes traçadas pelo artigo de lei supracitado, deverá a convenção ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis (TARTUCE, 2017, p.332). Somente após tal ato solene é que a mesma adquirirá efeitos *erga omnes*, tendo eficácia oponível contra terceiros. Os comentários do professor Hércules Aghirian são precisos neste sentido:

Aqui, também, não haverá convenção para terceiros, enquanto não houver sido submetida a registro junto ao RGI da situação do imóvel, assim como averbadas as suas posteriores e eventuais alterações (§1º), considerando-se aprovada, tão logo reúna mais de 2/3 das frações ideais [...] Por outro lado, condôminos, ou aqueles submetidos a esta condição, não se eximirão das obrigações comuns sob o argumento de inexistir registro, ou mesmo convenção (AGHIRIAN, 1997, p. 147).

As lições do professor Caio Mário também apontam que o registro da convenção no cartório de registro de imóveis será, através da vida do condomínio, ser caracterizado por possíveis averbações das alterações posteriores, quaisquer que sejam, tornando-se de conhecimento de todos:

Uma vez aprovado, como abaixo se verá, promove-se o seu registro no cartório competente do Registro de Imóveis. Aí se perpetua o texto original e dali podem ser expedidas quantas certidões forem requeridas[...] No registro de Imóveis far-se-á, ainda, a averbação das alterações subsequentes, e, desta sorte, o histórico de cada regime condominial estará coligido em mão do oficial público e pode ser levantado, a qualquer tempo, por qualquer pessoa interessada (PEREIRA, 2015, p.100).

Dos apontamentos acima podemos constatar que a convenção de condomínio, na medida em que é fruto da autonomia privada dos condôminos, é regida por certos princípios característicos das relações contratuais de um modo geral. Mais especificamente, pode-se notar que o princípio da força obrigatória da convenção se impõe, trazida pela máxima latina *pacta sunt servanda*. Tal princípio se caracteriza pela obrigatoriedade das partes em fazerem valer as disposições por elas pactuadas e exigir, umas das outras que se cumpra o contratado ou se indenize pelas perdas e danos decorrentes (VENOSA, 2016, p.427).

Outrossim, acaso não tivesse a convenção condominial tal força para obrigar os condôminos, a vida dentro dos edifícios de apartamentos estaria fadada ao caos. Não obstante, o art. 1.337 do Código Civil prevê as consequências deletérias para o condômino que, de forma reiterada, descumpra as normas internas e não honra com seus deveres perante a comunidade condominial. Tais penalidades são essenciais para que não haja a desagregação do corpo de moradores e, pior, a colação em xeque da própria existência do condomínio.

Indo ao encontro do acima exposto, também é interessante notar que, apesar de possuírem tal força constrictiva, as normas convenção de condomínio deve ser guiadas e

balizadas por princípios também inerentes aos negócios jurídicos como um todo, mormente a boa-fé objetiva e a função social, devendo as disposições constantes da convenção serem moldadas à realidade social a qual está inserido o condomínio, levando-se em conta, por exemplo, o bairro, a conformação etária dos condôminos, a economia do lugar onde está inserido, entre outros. Conforme bem aduz Flávio Tartuce:

Como se nota, a convenção é regida pelo princípio da força obrigatória da convenção (*pacta sunt servanda*). Porém, na realidade contemporânea, não se pode esquecer que tal preceito não é absoluto, encontrando fortes limitações nas normas de ordem pública, nos preceitos constitucionais e em princípios sociais, caso da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) e da função social dos pactos e contratos (art. 421 do CC). Deve a convenção condominial, especialmente as suas cláusulas, ser analisada de acordo com a realidade que a cerca (ética da situação), sendo essa a expressão da sociabilidade e da eticidade, pilares conceituais da atual codificação civil (TARTUCE, 2017, p. 332).

Figura complementar à convenção de condomínio, constituindo um dos requisitos necessários à confecção da mesma pelo disposto no art. 1.334, inciso V, do Código Civil, é o regimento interno do condomínio. O objetivo do regulamento interno é subsidiar a lei comum e a própria convenção na organização administrativa e social do corpo de moradores, sem podendo com elas conflitar ou se sobrepor, confirmando sua natureza meramente subsidiária (MELO, 2018, p.250).

Trata-se, portanto, de um conjunto de regras que irá prever e esmiuçar as situações mais corriqueiras da vida condominial, permitindo que seja consultado por qualquer condômino em busca de orientação do como proceder dentro do ambiente de convívio social, permitindo um rápido entendimento das normas mais básicas do edifício. Sua natureza é confirmada pelo ato, já consagrado pelo costume, de se afixar cópia do regimento no átrio do edifício:

Disporá o regimento interno, exemplificadamente, a proibição de atividades mercantis no interior do edifício, o horário de silêncio, os dias e horários de mudança, a vedação eu se coloque roupas para secar na janela, que se atire coisas dos andares, que se entre em rajes de banho pela portaria social, o valor da multa para o caso de transgressão aos seus comando, dentro outras cláusulas que os condôminos julguem pertinentes (MELO, 2018. p.250).

No tocante à natureza jurídica da convenção condominial, esta também se reveste de grandes discussões doutrinárias, vez que é instituto coligado umbilicalmente ao próprio conceito de condomínio edilício. Não obstante, conforme exposto, a existência da convenção é fundamental para que o edifício de apartamentos possa se estruturar minimamente e manter-se vivo.

Independentemente da posição adotada, todavia, certo é que a convenção de condomínio se configura como uma declaração de vontade, destinada precipuamente a produzir efeitos jurídicos. Tal declaração tem como fonte criadora o próprio agrupamento de condôminos, reunidos em assembleia competente, e que, através de instrumento público ou particular, emitem tal vontade gerando um verdadeiro ato jurídico *lato sensu*, devendo, nas lições de Caio Mário (2015, p.98), ser tratada como fonte formal do direito.

O professor e desembargador Marco Aurélio Bezerra Melo (2018, p. 247) aponta que, atualmente, quatro são as correntes que se debruçam na tentativa de desvendar a natureza da convenção: a do estatuto de associação, a contratualista, a do ato normativo e a do ato regra.

A primeira corrente, tendente a compreender o condomínio como uma pessoa jurídica, adota a ideia de que a convenção se aproxima da figura de um estatuto de associação, sendo já de plano rejeitada haja vista a já debatida ideia de ausência de *affectio societatis* (MELO, 2018, p. 247);

Já a segunda linha de pensamento, mais consolidada entre os pensadores clássicos, aponta para a ideia de um contrato firmado entre os condôminos que estabelecem as cláusulas que regerão as obrigações mutuamente firmadas, inclusive indicando as penalidades as quais os sujeitos transgressores estarão sujeitos. Todavia, conforme indicado por Caio Mário (2015, p.99), a teoria contratualista perde força na medida em que os efeitos gerados pela convenção de condomínio extrapolam a realidade condominial, eis que atinge aos terceiros estranhos à relação e inclusive todo aquele que, porventura, esteja inserto na configuração do condomínio:

Seu fundamento contratualista, outrora admitido, hoje perdeu terreno, porque sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer indivíduo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, receber os seus efeitos em caráter permanente ou temporário (PEREIRA, 2015, p.99).

A terceira posição, do ato-normativo, é citada por Bezerra de Melo (2018, p.247) como seguida pelo professor João Batista Lopes, para quem a convenção de condomínio, por seu caráter normativo e institucional, distingue-se dos contratos em geral e não se confunde com o contrato de sociedade em particular.

Por fim, a quarta posição, consignando a natureza de ato-regra da convenção condominial, é a adotada pela corrente mais contemporânea, sendo melhor esmiuçada tanto pelo professor Bezerra de Melo (2018, p.247) quanto por Caio Mário. Por esta posição, a

convenção de condomínio se aproxima de uma norma jurídica, detendo de origem diversa, mas que tem a capacidade, enquanto manifestação de vontade, de pautar o comportamento individual do grupo de condôminos. Desta feita, é estabelecido pelo conjunto de moradores um complexo de normas, cogentes e de efeito normativo, com o claro intuito de servir de norma e possuindo características muito próprias:

No entanto, no caso de um agrupamento de indivíduos elaborar um complexo de normas de conduta, com caráter cogente e efeito normativo, pode-se dizer que são redigidas *regulae iuris*, com toda nitidez de normas jurídicas, diferindo entretanto da lei em que esta é um comando geral, enquanto aquelas sujeitam um agrupamento mais reduzido. Outro ponto diferencial está em que a subordinação à lei independe da anuência do subordinado, enquanto as outras disciplinam o comportamento de quantos voluntariamente integram aquele agrupamento (PEREIRA, 2015, p.99).

Outrossim, após o registro da convenção de condomínio, são estabelecidos direitos e deveres recíprocos entre os condôminos, independentemente da anuência ou participação destes na elaboração do texto final. Outro ponto de relevante interesse é normatividade abstrata e genérica, de modo que todas as pessoas que ingressarem na esfera de proteção jurídica da convenção se submeterão ao seu comando.

### **3.3 Os limites normativos da convenção condominial**

Por fim, questão de muito interesse prático à presente pesquisa é o dos limites normativos da convenção condominial, qual seja, as balizas permitidas pela lei à convenção para que a mesma possa prescrever certa conduta ou não e, principalmente, tolher determinado direito dos condôminos. Assim, busca-se compreender qual o limite normativo no tocante às cláusulas que não estão proibidas expressamente, mas que apresentam caráter de legalidade duvidoso ante o ordenamento jurídico.

Conforme anteriormente detalhado, a convenção condominial e o regimento interno detêm de caráter eminentemente normativo, visando, de forma precípua, a coordenar e prescrever as condutas praticadas pelos moradores dentro do contexto da realidade condominial. Com isto, busca-se evitar, ou ao menos minorar, os conflitos naturais decorrentes das relações de vizinhança, permitindo a própria sobrevivência do edifício de apartamentos.

Para tanto, necessário é que a convenção possa limitar determinados direitos individuais em detrimento do bem comum, o que, não raro, acaba por se desnaturar em verdadeiro ato ilícito, mais especificamente na modalidade de abuso de direito (art. 187 do Código Civil),

uma vez que não coadunado com os princípios da boa-fé e da razoabilidade – quando não dos valores coletivos e sociais da comunidade em que está inserido o condomínio.

Não obstante a natureza da limitação imposta pela convenção, esta incidirá invariavelmente sobre os direitos de propriedade dos condôminos, direitos estes derivados diretamente da unidade autônoma a que estão vinculados pelo direito real correspondente. Resulta daí um conflito que somente poderá ser equacionado na medida em que se ponderar, à luz do caso concreto, os direitos das partes envolvidas, quais sejam, os direitos de vizinhança da comunidade condominial e os direitos de propriedade dos condôminos. O cenário exposto é aquele traçado pelos professores Luciano de Camargo Penteado e João Nascimento Franco:

Entretanto, como realidade dinâmica que é, o condomínio edilício propicia a convivência simultânea e em mesmo espaço de direitos e deveres conflitantes, ao menos em abstrato. Deste modo, para o direito privado, surge o desafio de trabalhar com conceitos aptos a harmonizá-los em concreto, possibilitando uma gestão eficiente e equilibrada de todos os titulares de situações jurídicas de direito das coisas em condomínio (PENTEADO, 2014, p.478).

Nos edifícios em condomínio, as normas de vizinhança são peculiares em virtude da contiguidade das unidades habitacionais. Há, evidentemente, restrições bem maiores na convivência em um edifício de apartamentos do que em casas isoladas, tais como limites de honorários para uso de instrumentos musicais, volume desses instrumentos, permanência de animais de grande porte [...] (FRANCO, 2005, p. 168-169).

No fundo, a discussão que ora se apresenta pode ser resumida em uma simples indagação: até que ponto é possível tolher o direito de propriedade do condômino a fim de se garantir os direitos de toda a coletividade? Como harmonizar os conflitos gerados pela simultânea presença de direitos e interesses sobrepostos? Ademais, tais indagações por vezes tomam ares complexos, podendo o direito de propriedade ser total ou parcialmente tolhido ou, por vezes, deparar-nos com ofensas graves cometidas em face de direitos fundamentais daqueles que residem no prédio.

O direito de propriedade é ínsito ao condômino, não só por determinação do art. 1.335, inciso I do Código Civil, como também do art. 1.228 do mesmo diploma e legal e, principalmente, do disposto no art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal. É direito fundamental, portanto, atraindo para si uma série de consectários legais e principiológicos que não podem ser ignorados:

Os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, faculdades que decorrem automaticamente da teoria da propriedade integral ou total adotada pelo sistema brasileiro no que diz respeito ao instituto (art. 1.335, inc. I). Como demonstrado em vários trechos desta obra, o exercício dos atributos do domínio



encontra limitações em outros direitos e preceitos da legislação (TARTUCE, 2017, p. 341).

Todavia, os direitos de vizinhança, quais sejam, aqueles relacionados aos limites e restrições impostos ao exercício dos direitos de propriedade, visando garantir o sossego, a saúde e a segurança dos vizinhos (DANTAS, 1979, p.249) também se fazem presentes em condição a não ser ignorada, uma vez que a propriedade particular, dentro do universo do condomínio, detém de alta capacidade de interferência umas sobre as outras, na medida em que se encontram confinadas dentro do espaço definido pelo edifício:

Assim, o exercício do direito de propriedade não pode representar abuso de direito, nos termos do sempre citado art. 187 do CC/2002, servindo como parâmetros a função social da propriedade, a boa-fé e os costumes. Devem ser lembradas, também, as regras relativas ao direito de vizinhança, notadamente o art. 1.277 da codificação, que trata do uso anormal da propriedade, consagrando a regra dos três “Ss”, a partir dos parâmetros de segurança, do sossego e da saúde dos demais proprietários (TARTUCE, 2017, pp. 341-342).

Este é ponto central das infundáveis discussões acerca, por exemplo, da exigência de cadastro dos veículos dos condôminos, da proibição de visitas estacionarem dentro do condomínio, do aluguel e venda de vagas de garagem, da possibilidade de se impedir o acesso de condôminos inadimplentes às áreas comuns, da obrigatoriedade de não se permitir o ingresso de entregadores de alimentos ou remédios nas dependências do edifício, da proibição de animais e sua circulação pelas áreas comuns, entre tantas outras questões que inundam os tribunais pátrios e necessitam de respostas adequadas à altura dos problemas que geram. A temática da convivência passa a ser o mote central que paira sobre os limites normativos das convenções:

Com efeito, o proprietário de uma unidade autônoma em edifício tem poderes inerentes ao domínio, cujo objeto é o seu apartamento, mas, pelo fato de aquele prédio ser uma colmeia formada por diversas propriedades idênticas, há uma interferência desses direitos todos no direito de cada um, de modo a impor-lhe uma qualificação particular, de que resulta o princípio da convivência (PEREIRA, 2015, p. 129).

Nas lições de Bezerra de Melo (2018, p. 249), dois são os critérios que podem ser utilizados a fim de resolver os impasses entre a legalidade e a ilegalidade de eventual proibição patrocinada pela convenção condominial: o primeiro diz respeito à permissão, por parte do ordenamento jurídico, de restrições cujo conteúdo seja a harmonização da vida condominial e que não ofendam diretamente o direito de propriedade. O segundo critério tem como objeto a proibição de qualquer ofensa aos direitos fundamentais dos condôminos, mormente aqueles direitos ligados às situações personalíssimas tais como raça, orientação sexual, credo, profissão, entre outros.

Outrossim, as normas dispostas na convenção condominial deverão se pautar, primeiramente, na ideia de limitação razoável dos direitos privados, objetivando, única e exclusivamente, a obtenção de uma harmonia perante os elementos que compõe a propriedade horizontal. Ademais, deverá se abster de limitar quaisquer direitos fundamentais dos condôminos ou daqueles terceiros que porventura venham a ingressar no edifício.

De qualquer maneira, surge indagação acerca da oposição que o condômino pode fazer frente a uma norma, erigida pela convenção, manifestadamente ilegal. Ora, é vidente que nenhuma manifestação de vontade, independentemente de sua natureza, pode prevalecer ou produzir efeitos contra a lei. A convenção condominial está, portanto, inserida em tal contexto, sendo certo que seu conteúdo poderá vir a sofrer controle de legalidade (PEREIRA, 2015, p.103).

Todavia, após o registro da convenção, esta passa a produzir seus efeitos naturais, regulando de sobremaneira a vida da comunidade a que diz respeito, impondo as consequências naturais às transgressões que porventura vier a sofrer. Não poderá um condômino, arrimado na ilegalidade de determinada norma – por mais flagrante que seja – descumprir frontalmente o estabelecido, eis que é vedado em nosso ordenamento a justiça feita pelas próprias mãos, configurando inclusive crime previsto no art. 345 do Código Penal (exercício arbitrário das próprias razões). A saída é, portanto, nas palavras de Caio Mário (2015, p.103-104), a obtenção da prestação jurisdicional por meio do devido processo legal, anulando ou modulando os efeitos da norma condominial:

Como, entretanto, a Convenção, uma vez aprovada, adquire força obrigatória *ex vi* do citado art. 1.334 do Código Civil, cabe ao interessado anular o preceito infringente do direito positivo e, infirmando-o por sentença, obter a sua condenação. Poderá fazê-lo por via direta, tomando a iniciativa do processo e pleiteando a nulidade, com a citação do síndico, na qualidade de representante do condomínio. Ou ainda poderá obter a anulação pela via indireta, aguardando a ação contra ele intentada e em defesa arguindo a desvalia do preceito estatutário, por infração da norma (PEREIRA, 2015, pp. 103-104).

Outra saída elencada pelo professor é a contestação do dispositivo perante o órgão de deliberação do condomínio, qual seja, a assembleia geral que, pelo quórum regulamentar previsto em lei, qual seja, 2/3 dos proprietários, poderá fazer as alterações necessárias na convenção desfazendo ou modificando o dispositivo que contraria a lei:

Contudo, enquanto não for judicialmente infirmado, o dispositivo da Convenção regularmente aprovada prevalece e tem força obrigatória. Salvo, evidentemente, se a própria comunidade, pelo seu órgão deliberativo – Assembleia geral – e pelo quórum regulamentar, alterar a convenção *spont sua* ou por iniciativa do prejudicado,

desfazendo ou modificando o dispositivo contraveniente à lei., e desta maneira ajustando a esta a Convenção que dela se desgarrá (PEREIRA, 2015, pp. 103-104).

Por todo o exposto, vê-se que a temática dos limites normativos da convenção condominial é, por certo, de grande relevância prática e profundidade dogmática, ocasionando importantes reflexos concernentes ao uso e gozo da propriedade pelos condôminos e, de modo reflexo, conclamando respostas contundentes do Poder Judiciário. No tocante ao objeto da presente pesquisa, a locação, enquanto corolário da fruição da propriedade, aparece como tema central de muitas discussões envolvendo as regras condominiais, mais especificamente aquelas locações para temporada que, não raro, são alvo de severas restrições por parte das comunidades edilícias.

## **CAPÍTULO IV – AS LOCAÇÕES FIRMADAS POR PLATAFORMAS DIGITAIS NO ÂMBITO DO CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS – CONFLITOS E LIMITAÇÕES**

Neste capítulo final, será traçado um panorama acerca da utilização dos aplicativos de locação dentro do âmbito dos condomínios edilícios, demonstrando as consequências de seu uso por parte dos condôminos e os conflitos decorrentes de tal prática. Será também apresentada a discussão no tocante à possibilidade de limitação, ou até mesmo proibição, do uso de tal modalidade contratual à luz do direito de vizinhança e dos limites normativos das convenções condominiais, assim como a exemplificação de tais conflitos através de recentes julgados dos tribunais pátrios.

### **4.1 As unidades autônomas e o direito de vizinhança**

Em conformidade com o exposto no capítulo anterior, os condomínios edilícios se subdividem entre áreas comuns e particulares, sendo certo que, pelo exposto no art. 1.335, inciso I, do Código Civil, é direito do proprietário ou possuidor da unidade autônoma exercer os direitos inerentes ao domínio de forma livre e desembaraçada, como consectário último do direito de propriedade, esculpido no inciso XXII, do art. 5º, da Constituição Federal:

Como condômino ou titular de um direito que incide com os direitos dos demais condôminos sobre o solo, sobre as partes comuns do edifício, tem todas as faculdades de uso e fruição, sem as quais não haveria a utilização econômica ou social do edifício ou do apartamento. Tem, então, o condômino a liberdade de trânsito pelas partes comuns, a faculdade de utilizar as áreas de serviço ou de acesso a qualquer parte do edifício etc (PEREIRA, 2019, p.133).

A propriedade de um titular de uma unidade autônoma se presume plena, detendo o mesmo de domínio exclusivo do apartamento que lhe cabe e tal conformação jurídica gera uma série de direitos que diferem da teoria geral do condomínio tradicional e constituem um complexo jurídico próprio do condomínio edilício. Acaso não detivesse das características acima, perderia sua utilidade, conforme questiona Caio Mário (2015, p. 137): “Que dono seria este, na verdade, que não pudesse usar a coisa sua, segundo a sua finalidade natural e a sua destinação econômica?”

Não só o proprietário (no conceito de detentor do direito real de propriedade) é que detém de tal faculdade, mas também os possuidores direitos, caso dos comodatários, arrendatários, locatários, entre outros – vez que usam e gozam da do bem, exteriorizando a conduta do *dominus* (DANTAS, 1979, p. 130). Conforme salienta Caio Mário:

O locatário ou comodatário do apartamento recebe, por cessão do proprietário, o uso, a posse direta. E, nesta operação, faz o proprietário aquilo que no regime de

condomínio tradicional não lhe é lícito fazer, pois lá interdiz-lhe a lei a dar a outrem a posse, o uso e o gozo da propriedade a estranhos, e aqui, em condomínio por propriedade horizontal, permite-lhe a lei dar a outro, sem a audiência dos demais, a posse, o uso, o gozo do seu apartamento (PEREIRA, 2015, p. 137).

Todavia, o exercício dos direitos dominiais por parte dos condôminos não raro gera uma série de conflitos e rugas entre os mesmos e a administração do condomínio. Isto porque, diferentemente das situações em que as propriedades se encontram relativamente isoladas ou estanques – tais como nas pequenas cidades ou nas casas – é no condomínio edilício onde a superposição e confinamento das unidades permite interferências mais intensas e recorrentes entre as mesmas:

Nos edifícios em condomínio, as normas de vizinhança são peculiares em virtude da continuidade das unidades habitacionais. Há, evidentemente, restrições bem maiores na convivência em um edifício de apartamentos do que em casas isoladas, tais como limites de horário para uso de instrumento de som, volume desses instrumentos, permanência de animais de grande porte ou incômodos e até o número de ocupantes por apartamento (FRANCO, 2004, p. 168-169).

Tais interferências, na maioria das vezes negativas, tomam diversas formas que já são conhecidas por aqueles que vivem nas grandes cidades: o ruído exacerbado, as infiltrações de água, a presença de animais domésticos ou crianças, a entrada e saída de visitantes, entre tantos outros exemplos.

Para tanto é que existem figuras como a convenção condominial e o regimento interno, já explicitados no capítulo anterior, visando a coibição e composição de tais litígios dentro do âmbito do edifício. Não obstante, não é raro ver as normas sendo quebradas e desobedecidas por parte dos moradores, evidenciando as limitações naturais dos instrumentos acima indicados.

Os conflitos assumem proporção jurídica na medida em que entram em cena os direitos de vizinhança, objetivando limitar o uso nocivo da propriedade de uns sobre a propriedade de outros. O art. 1.277 do Código Civil funda a ideia de que é direito do proprietário ou possuidor fazer cessar as interferências prejudiciais decorrentes da propriedade vizinha (FRANCO, 2004, p. 167). Assim, ocorre uma limitação ao direito de propriedade derivado das próprias relações privadas, dos direitos intersubjetivos daqueles que convivem em estado de vizinhança, detendo as normas de natureza de ordem pública, pois interessam muito mais do que almejam as partes envolvidas (TARTUCE, 2017, p. 245).

Em relação a este termo – vizinhança – deve ser o mesmo entendido como não somente contiguidade de domínios ou propriedades (no uso vulgar do termo), mas sim como a situação na qual haja a possibilidade de interferências mútuas entre aqueles:

Para serem vizinhos, os prédios não precisam ser contíguos, mas sim que a atividade exercida em um possa repercutir em outro. Imagine uma pessoa que exerce atividade nociva em seu terreno, depositando no rio alguns dejetos químicos. De acordo com a Lei, aquele que sofrer a repercussão nociva reputar-se-á vizinho, independentemente de confrontar com o prédio ou não (MELO, 2018, p. 191).

As previsões legais dos direitos de vizinhança têm por objetivo precípua regulamentar minimamente a relação social e jurídica que existe entre aqueles que são titulares de imóveis próximos (MELO, 2018, p.189), gerando a harmonização das relações e minorando os efeitos deletérios que possam surgir das mesmas. São, portanto, limitações impostas pela boa convivência social, inspirando-se na lealdade e boa-fé, conforme ensina Washington de Barros Monteiro:

A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades (MONTEIRO, 2003, p.135).

Coíbe-se, desta maneira, o uso anormal da propriedade, representado por aquele que não a utiliza da maneira ordinária e esperada pelos vizinhos, verdadeiro corolário do exercício regular de direito e da boa convivência. A propriedade deve ser usada e usufruída segundo as condições normais da situação do imóvel, do seu tempo e seu lugar (TARTUCE, 2017, p. 257). O titular do direito real que não segue os parâmetros acima elencados pode vir a causar dano à segurança, ao sossego ou à saúde dos vizinhos.

A segurança (material e moral) está ligada aos riscos de dano que podem ser provocados pela nocividade da propriedade; o sossego, à tranquilidade dos moradores daquele imóvel e a saúde, refere-se àqueles que não só habitam mas também à coletividade como um todo.

Apesar do direito de propriedade presumir-se pleno por nosso ordenamento jurídico, este sofre limitações decorrentes de diversas fontes normativas, dentre elas a própria Constituição Federal que, em seu inciso XXXIII, estabelece a obrigatoriedade da propriedade em atender sua função social – inspiração ao parágrafo primeiro do art. 1.228 do Código Civil.

Novamente, se alocarmos as discussões acima para dentro do âmbito da propriedade horizontal, ver-se-á que as mesmas tomam proporções diferenciadas, ante o aumento do

volume e da intensidade com que se dão. A superposição das unidades autônomas e seu uso por parte dos moradores geram inevitáveis conflitos que devem tentar ser dirimidos pelo ordenamento, de modo a se alcançar a harmonia, nas palavras de Venosa:

Como enfatizamos no estudo do condomínio de edifícios e situações assemelhadas, serão sempre recrutadas as normas gerais de vizinhança, não somente para integrar o ordenamento do condomínio, mas para suprir eventuais lacunas. A colisão de direitos condominiais, no condomínio ordinário ou de edifícios, não se desvincula do conceito de conflitos de vizinhança. A vizinhança é muito mais estreita nos condomínios em planos horizontais (VENOSA, 2003, p.333).

As dificuldades geradas pelo conflito de direitos condominiais, marcado pela oposição entre os direitos de propriedade dos condôminos (usar, gozar, dispor) e os interesses coletivos (direitos de vizinhança), se tornam cada vez mais recorrentes nos corredores dos tribunais. Atualmente, a fruição da propriedade, marcada pelo uso das plataformas digitais de locação, vem se conformando como a mais nova lide a ser dirimida.

#### **4.2 Conflitos envolvendo as locações por plataformas digitais - controvérsias**

A fruição da propriedade, através do contrato de locação, sempre foi alvo de controvérsias dentro da realidade dos condomínios edilícios (SOUZA, 2019, p. 7). Isto porque o locatário geralmente é visto como um “terceiro”, “intruso” dentro da comunidade dos moradores de determinado edifício. Ademais, os resultados negativos das locações, oriundos principalmente dos comportamentos tomados por locatários displicentes, elevam as discussões acerca do tema.

A introdução, no mercado locatício, de plataformas digitais para a celebração de negócios desse tipo agravou consideravelmente a situação acima exposta, na medida em que suas peculiares características vem desafiando os interesses e direitos comuns. Dentre tais peculiaridades, já tratadas no capítulo 2, item 2.2, podemos citar a extrema facilidade com que tais contratos são celebrados – o que gera o intenso volume de negociações e ocupações feitas – a impessoalidade das partes, o curto período de tempo dos negócios (dificultando a habitualidade das relações de vizinhança) e o intuito lucrativo de tais operações, quase que transformadas em atividades empresárias.

Os condôminos que se sentem prejudicados com a utilização das aludidas plataformas por parte de outros moradores citam uma imensidade de problemas decorrentes da prática da locação por aplicativos. A grande maioria dessas auguras estão ligadas aos conceitos de sossego e segurança anteriormente trabalhados – corolários diretos dos direitos de vizinhança.

No tocante ao argumento da segurança, a intensidade de formação e renovação das curtíssimas relações de locação gera vultoso fluxo de pessoas estranhas à comunidade condominial, circulando pelas áreas comuns e se utilizando dos bens móveis e facilidades ofertados pela administração aos moradores<sup>10</sup>. Não se conhece quem chega e quem vai, sendo o condomínio tomado por indivíduos estranhos e que nada tem em relação aos moradores originais.

O descontrole de entrada e saída de inquilinos, sempre novos, começa a desaguar em uma infinidade de contratemplos, tais como furtos de objetos das áreas comuns, tráfico e consumo de drogas ilícitas, desvio de utilidade das unidades autônomas, prostituição, sublocações não autorizadas, enfim, uma miríade de questões que dificilmente serão controladas e resolvidas, na medida em que, muitas vezes, pela curta duração dos contratos, não se sabe quem cometeu determinado ilícito ou infringiu certa norma – dificultando imensamente a reparação de danos.

A segurança é hoje um dos bens jurídicos mais valorizados em virtude dos altos índices de violência dos grandes centros urbanos, sendo preocupação constante dentro de localidades onde se concentram muitos indivíduos, mormente no condomínio edilício, local onde se estabelece a residência dos indivíduos e suas relações de intimidade.

Outro argumento em voga é aquele que apela à quebra do sossego, da tranquilidade vivida por aqueles que compartilham os espaços no interior dos condomínios. A displicência de determinados locatários, sabendo que a efemeridade de sua situação naquele ambiente não lhe acarretará prejuízos, faz com que não haja cuidados relativos às algazaras, festas e bagunças, por vezes, protagonizadas<sup>11</sup>. Muitas vezes, completamente destoantes da realidade fática vivida pelo condomínio, estando situado o mesmo em um bairro residencial ou sendo ocupado prioritariamente por idosos.

Tal fato já foi alvo de coibição por parte do egrégio TJRJ que, em julgamento de agravo de instrumento, confirmou deferimento de tutela de urgência para impedir que condômina utilizasse da plataforma Airbnb para locar seu imóvel, vez que ofendia o sossego da comunidade de vizinhos. Conforme salientado:

---

<sup>10</sup> CAMELLO, Rogério. A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – Conflitos. Migalhas. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Edilicias/127,MI286650,101048-A+locacao+por+temporada+atraves+dos+aplicativos+x+normas+condominiais>>. Acesso em: 20 de nov. de 2019.

<sup>11</sup> Ibidem.



O AIRBNB é uma plataforma que oferece serviços de locação para hospedagem, fazendo conexão entre turistas e o proprietário do imóvel, em que ocorre uma disponibilidade do imóvel em sua totalidade ou parte (quarto) tornando o turismo mais barato e acessível. [...] O condomínio demonstrou através de documentos com a reclamação dos condôminos que o imóvel da Agravante ao ser alugado não cumpre com o direito de vizinhança, com a ordem e o respeito às normas elencadas na Convenção. **Observa-se que o descumprimento da Convenção está diretamente ligado às festas que são organizadas, ao horário da lei do silêncio, o excessivo fluxo de pessoas, e a forma como adentram ao condomínio em alta velocidade, colocando em risco os condôminos, o que acarreta um problema de segurança.** Além disso, é importante observar as regras que regem as relações entre os vizinhos, donde se espera uma relação de convivência pacífica e dentro do máximo de urbanidade possível (grifos nossos)<sup>12</sup>.

É interessante notar que tais argumentos convergem em um ponto comum, a ideia de que nos condomínios as pessoas se conhecem, criam laços comunitários, vivem, discutem e tomam decisões em assembleias de modo a refletir o interesse da maioria. A efemeridade das locações de curtíssimo prazo despreza tais peculiaridades dos condomínios, eis que os locatários não detêm de nenhum laço de união para com o restante.

Ainda dentro das argumentações trazidas pelos críticos das locações via plataformas digitais, está o fato de que tais práticas trazem embutidas em si o intuito lucrativo, obedecendo uma ótica de atividade de serviço e caracterizando – na visão daquele grupo – a relação de hospedagem tanto debatida por nós no capítulo 2 deste trabalho. O condomínio edilício logo se transforma em verdadeiro *locus* de empreendimento dos locadores, utilizando estes de suas unidades como verdadeiros albergues.

O argumento acima trazido é complementado pela ideia de desvio de utilização da unidade, qual seja, a descaracterização da finalidade precípua que aquele imóvel detém dentro do âmbito do condomínio. Esta é a regra esculpida no art. 1.336, inciso IV, do Código Civil, que veda ao condômino dar às suas parte destinação diversa daquela do condomínio. Neste sentido é o ensinamento de Hamilton Quirino Câmara:

A convenção de prédio tipicamente residencial proíbe, via de regra, a utilização das áreas privativas ou áreas comuns com atividades mercantis, não especificando a atividade, pois são inúmeras as possibilidades. Assim, em princípio estaria proibida a utilização de apartamento em qualquer atividade comercial, ainda que se trate de um atelier. Reforça a proibição a presença constante de pessoas estranhas ao prédio, como empregados, fregueses e fornecedores, o que, geralmente, prejudica a segurança dos demais moradores (CÂMARA, 2017, p.68).

E não é só de moradores que tais críticas vem surgindo. Recentemente, representantes da indústria hoteleira vêm demonstrando preocupação com os avanços das locações e

---

<sup>12</sup> TJRJ; Agravo de Instrumento nº 0064628-03.2017.8.19.0000; Relatora: Valéria Dacheux; Órgão Julgador: Décima Nona Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 19/06/2018; Data da Publicação: 25/06/2018.

hospedagens efetuadas por meio de plataformas digitais<sup>13</sup>. Segundo os empresários do setor, tal prática vem influenciando negativamente os lucros do seguimento, na medida em que turistas vêm preferindo utilizar as rápidas locações e serviços das plataformas em detrimento de se hospedarem em hotéis e pousadas.

As principais ferramentas que vem sendo utilizadas pelos condomínios a fim de se limitar ou até mesmo extirpar a utilização das plataformas digitais são as assembleias condominiais e ações cominatórias negativas em face dos locadores. Nas questões de matéria deduzidas em Juízo, ocorre uma mescla dos argumentos acima sintetizados, obtendo, em alguns casos, vitórias em segunda instância:

APELAÇÃO. Ordinária Condomínio. Declaração de nulidade de assembleia geral extraordinária, que deliberou pela vedação de locação por temporada, por período inferior a 90 dias. **Unidade imobiliária que, locada por temporada e prazo exíguo a turistas estrangeiros, cujo comportamento bem como de seus convidados, inclusive prostitutas, provoca insegurança aos demais condôminos e atenta contra os bons costumes (CC/02, art. 1.336, IV)**, o que limita o exercício do direito de propriedade, que, como cediço, não pode ser exercido de modo absoluto. Assembleia que obedeceu ao edital de convocação e deliberou de acordo com o quórum exigido pela Convenção e compatível com a ei civil. Provimento do recurso. (grifos nossos) (TJRJ; Apelação nº 0051951-50.2008.8.19.0001; Relator: Jessé Torres Pereira Júnior; Órgão Julgador: Segunda Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 02/12/2009; Data da Publicação: 03/12/2009).

Agravo de Instrumento. Condomínio. Tutela de Urgência de Natureza Antecedente. Pretensão a que possa livremente locar seus imóveis por temporada e mediante uso de aplicativos, bem como para que seja afastada a restrição do uso de áreas comuns pelos inquilinos. Locação por uso de aplicativos e páginas eletrônicas ('Airbnb' e afins) que possui finalidade característica de hotelaria ou hospedaria. Deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária, por medidas de segurança aos condôminos (TJSP; Agravo de Instrumento nº 2013529-28.2018.8.26.0000; Relator: Bonilha Filho; Órgão Julgador: Décima Primeira Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 26/02/2018; Data da Publicação: 30/02/2018).

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. Precedentes do E. STJ. Alegação de cerceamento de defesa realizado na AGE. Sentença de improcedência. Irresignação do autor (TJRJ; Apelação nº 0075033-03.2014.8.19.00021; Relator: Fernando cerqueira Chagas; Órgão Julgador: Décima Primeira Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 15/04/2015; Data da Publicação: 17/04/2015).

---

<sup>13</sup> Hotéis brasileiros pedem limites a serviços como Airbnb. O estado de São Paulo. Disponível em: <<https://link.estadao.com.br/noticias/geral,hoteis-pedem-limites-a-servicos-como-airbnb,70002906452>>. Acesso em: 23 de nov. de 2019.

Em oposição, os condôminos que se utilizam de tais locações argumentam pela legalidade do instituto, sustentando sua tese no direito fundamental da propriedade (art. 5º, inciso XXII da Constituição Federal), para além de argumentar no sentido de que a natureza jurídica do instituto é de locação para temporada, de modo a não contrariar as disposições condominiais pertinentes ao caso. Também é igualmente possível encontrar arestos dos tribunais impedindo a proibição, por parte de condomínios, da utilização das plataformas, prestigiando o direito de propriedade:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATO FIRMADO POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL "AIRBNB". NATUREZA JURÍDICA QUE SE ASSEMELHA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO AUTURAL DE IMPEDIR QUE UM DOS CONDÔMINOS PROMOVA LOCAÇÕES EM SUA UNIDADE QUE NÃO SE SUSTENTA. Ação ordinária na qual o Condomínio Autor pretende que o Réu, proprietário do apartamento 501 cesse as locações por meio da plataforma **airbnb**, argumentando que a mesma tem finalidade comercial, em descumprimento ao previsto na Convenção do Condomínio. Defende que o Demandado vem fazendo uso indevido da propriedade, desvirtuando a sua natureza. Sentença de procedência. Reforma que se impõe. Contrato firmado pelos usuários do **airbnb** tem natureza de locação por temporada e não de hotelaria/hospedagem. Não há qualquer ilegalidade no fato de um condômino promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo, como ocorre no caso dos autos. Restringir ou delimitar o direito do proprietário de alugar seu imóvel por breves períodos de tempo é ir além do previsto no ordenamento jurídico, desvirtuando a sistemática vigente nas relações privadas. Alegação de violação a direitos de vizinhança que devem ser comprovadas à luz do caso concreto. Na hipótese em comento, em que pese a alegação de que os condôminos sofrem desde 2015 com as locações realizadas pelo Réu, a prova produzida limitou-se a dois depoimentos de moradores do prédio. Ausência de vedação na Convenção de condomínio. Pretensão autoral que, caso deferida, implicaria em violação a isonomia, proibindo tão-somente um dos proprietários a utilizar a plataforma. RECURSO PROVIDO (TJRJ; Apelação nº 0127606-47.2016.8.19.0001; Relatora: Denise Nicoll Simões; Órgão Julgador: Quinta Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 03/09/2019; Data da Publicação: 19/09/2019).

Vê-se, portanto, que o tema é controvertido, angariando adeptos para os dois lados e sustentando suas posições em sólidos argumentos.

#### **4.3 Limites normativos convencionais aplicados ao caso – harmonização de interesses**

Como solucionar o impasse então gerado? A resposta parece estar não na adoção de uma ou outra corrente, de forma fixa, mas sim na conjugação de argumentos na tentativa de harmonizar os interesses tanto de locadores quanto de locatários. Isto porque a complexidade temática não permite outra forma de abordagem que entregue aos sujeitos formas de conjugar seus direitos.

O que está em jogo não é somente a utilização de determinado meio jurídico por uma ou outra parte, mas sim a harmonização de indivíduos dentro do corpo social – caracterizado pelo condomínio edilício.

Quanto à possibilidade da convenção de condomínio vetar total ou parcialmente a utilização das plataformas digitais para a efetuação de locações, através das assembleias, esta questão deve estar atinente às conformações fáticas vivenciadas pela comunidade, qual seja, se a utilização dos aplicativos estiver ferindo efetivamente à comunidade local, imperioso que, numa tentativa de se harmonizar a vivência, seja vetada – parcialmente – a utilização.

Deve-se ater à questão da parcialidade, vez que a vedação total implicará na supressão do direito fundamental de propriedade, vez que a locação para temporada exsurge como uma das possibilidades de se gozar do domínio e, em última análise, fazer valer o fim econômica social da unidade autônoma. A vedação total, nos parece, somente poderá ocorrer acaso haja a destinação desviada da unidade, ocupando-se a mesma de uma conformação comercial, empresária.

Estar-se-ia, aí sim, diante de um serviço de hospedagem levado à cabo pelo condômino e que, de forma alguma, está coadunado com os objetivos de um condomínio edilício tipicamente residencial. Desta maneira, não é possível que um morador se utilize da sua unidade de modo diverso do que aquele definido pela convenção e o regimento interno.

A palavra-chave para por fim à questão será harmonia. Harmonia de vicinal, conjugação de direitos, composição de conflitos. Na seara condominial, onde tantos interesses se chocam constantemente e em volume cada vez maior, a adoção de medidas que não ponderam as realidades vivenciadas tendem a pecar pela usurpação de direitos e o cometimento de ilegalidades, suprimindo – de forma indireta – a propriedade privada e impedindo a circulação econômica de ativos.

Por fim, o tema já chegou ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), através do Resp. nº 1.819.075, de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão, da 4ª Turma daquele egrégio tribunal. No recurso analisado, mãe e filho recorrem de decisão proferida pelo tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que, atendendo a pleito formulado pelo condomínio edilício, onde eles residem, determinou a cessação do uso da plataforma eletrônica Airbnb por aqueles. A empresa também tomou parte do processo, na qualidade de assistente, argumentando no sentido de que a plataforma somente realiza a “aproximação entre locador e locatário, de

modo que as partes negociam entre elas as condições do contrato”, desvinculando tal prática da hospedagem.

O voto do relator se encaminhou no sentido de improcedência do pedido do condomínio, vez que outras medidas podem ser adotadas no sentido de coibir abusos dentro da comunidade edilícia.

Não obstante, o ministro Raul Araújo pediu vista do processo, sem antes comentar que, não sendo a atividade regulada – sem lei que a proíba – a locação deva ser considerada lícita *a priori*, de modo que levantou dúvida acerca da possibilidade da convenção de condomínio fazer essa limitação, superando o interesse geral dos condôminos sobre o interesse particular, individual de alguns.

Desta maneira, ainda temos que esperar a solução a ser dada pelo Tribunal da Cidadania à questão, mas sendo certo que as discussões ora travadas nessa pesquisa darão a tônica que permeará as ponderações dos ministros, auxiliando na superação das controvérsias e possibilitando alcançar uma solução justa ao caso, atendendo-se, desta feita, ao fim maior da Justiça, que é a pacificação social.

## CONCLUSÃO

De modo definitivo, as novas tecnologias da informação vêm alterando significativamente as relações sociais privadas, construindo ou contestando antigos paradigmas que já estavam consolidados perante o corpo social e desafinado o jurista contemporâneo a compreender tais mudanças e, de forma efetiva e eficaz, traçar soluções que possam satisfazer os interesses daqueles envolvidos, superando as eventuais lides que porventura surjam destas renovadas relações jurídicas.

Neste sentido, alguns institutos típicos do direito romano-germânico sofrem profundas alterações de suas formas ditas “clássicas”, assumindo novas conformações perante a renovada realidade que os cerca, por vezes até desnaturando-se de suas antigas raízes e não mais comportando antigas soluções que lhes eram dadas.

Ademais, conforme visto, a introdução de práticas motivadas pela “economia compartilhada” são cruciais para o desenvolvimento das novas tecnologias, permitindo as empresas conectar indivíduos das mais distantes partes com o precípua intuito de realizar trocas comerciais e prestar serviços mutuamente, abraçando a ideia de fruição de benefícios dos bens, e não de sua simples corporeidade. No mercado imobiliário, dispensa-se a propriedade, abraça-se a posse. A fruição, o gozo, ganham relevo, eis que dispensados todos os encargos relativos ao domínio.

Nesta toada, a introdução das plataformas digitais com o intuito de promover a rápida locação ou hospedagem de sujeitos tem sido um dos pontos nevrálgicos de uma série de discussões envolvendo sua possibilidade ou não dentro dos condomínios edilícios.

A primeira questão que se tentou solucionar na presente pesquisa foi esmiuçar as principais características de tal instituto, vez que tal ponto é crucial para a compreensão da natureza jurídica do contrato e, em última análise, a possibilidade de sua prática nos imóveis dos moradores de condomínios.

Foi observado então que as plataformas digitais permitem um desenvolvimento rápido e impessoal das relações locatícias, permitindo a celebração instantânea de negócios perante partes que, na grande maioria das transações, nem se conhecem – apenas negociam. Também foi interessante notar – e tal ponto é de grande importância – a intensa velocidade com que as relações jurídicas promovidas via os aplicativos eletrônicos são encetadas. De certo, o volume

de negócios praticados supera em muito qualquer possibilidade se comparado ao contrato convencional, assinado pelas partes em papel.

Tais peculiaridades influenciam diretamente na tentativa de compreensão da natureza jurídica de tal instituto, vez que tal ponto ora nos indica um caminho, ora outro. Por um lado, pode-se observar a proximidade de tal conformação com os contratos de hospedagem, promovidos dentro da ótica da indústria do turismo, dado aos serviços que são prestados por aqueles que locam seus imóveis – ou parte deles – aos ocupantes: ocorre não somente a cessão do espaço físico, mas de bens móveis e serviços.

Por outro lado, a compreensão de tais contratos como de locação para temporada também não encontra dificuldades, vez que basta se retirar determinadas peculiaridades (a prestação de serviços, p. ex.) para que a hospedagem se transmute em locação. A jurisprudência nos mostra entendimentos que caminham neste sentido. A partir da leitura dos acórdãos colacionados, vê-se ainda como o assunto é controvertido, reconhecendo os tribunais ora uma natureza jurídica, ora outra.

Não obstante, as discussões acima travadas ganham relevo quando inseridas dentro do contexto dos condomínios edilícios, vez que são *locus* por excelências das discussões acima elencadas. A conformação física e jurídica de tal instituto – através da superposição de propriedades – intensifica massivamente as interferências negativas que ocorrem entre vizinhos, sendo verdadeiro celeiro de desavenças e abusos perpetrados pelos moradores.

No intuito de dirimir tais rusgas e tutelar o uso das áreas comuns, preservando a harmonia do conjunto, é que são estabelecidas as convenções condominiais, verdadeiros atos jurídicos em sentido lato, com forte conteúdo normativo, visando, precipuamente, a coordenar as normas de convivência interna dentro dos edifícios.

A locação por meio de aplicativos, dadas suas características ora apontadas, tais como impessoalidade e rapidez, tornaram-se o mais novo alvo de celeumas entre moradores, vez que opondo aqueles que apelam ao direito de propriedade para se manterem locando seus imóveis e os que acreditam ser tal espécie de locação verdadeira hospedagem, interferindo negativamente sobre a segurança e o sossego do corpo condominial.

As administrações de condomínios lançam então mão de assembleias e ações judiciais no intuito de coibir as locações exíguas, descambando para soluções judiciais cada vez mais controversas. Foi então visto como decisões judiciais conflitam entre si, mais uma vez, no

sentido de tentar definir a natureza jurídica e, posteriormente, decidir pela possibilidade ou não de limitação que as convenções devam impor ao uso da propriedade pelos condôminos. Acaso fosse optada, na decisão, que tal contrato se configura como de hospedagem, a decisão reconhecia o desvio de função da unidade autônoma e deferia a tutela no sentido de impedir novas locações e a interrupção das existentes. Pelo contrário, acaso reconhecesse como locação para temporada, prestigiava o interesse do proprietário em gozar de sua unidade autônoma e impedia qualquer restrição à sua utilização.

A temática dos limites normativos das convenções condominiais sempre foi de especial relevo, suscitando as mais ardentes discussões. Não será agora diferente. A importância de tal análise, entretanto, está em reconhecer – e esta pesquisa inclina-se neste sentido – que, não obstante o interesse privado dos proprietários em gozar de seu domínio seja reconhecido como verdadeiro direito fundamental, as possibilidades de utilização das plataformas indicam que elas podem, não raro, apresentar desconformidades e problemas que prejudicam, de sobremaneira, a vivência harmoniosa dentro dos condomínios residenciais.

O uso e gozo da propriedade pode, então, tornar-se nocivo aos demais ocupantes – dependendo das práticas perpetradas pelos locadores. A limitação ao direito de propriedade torna-se imperiosa a fim de salvaguardar interesses coletivos sociais. O abuso de direito é, no final das contas, equiparado ao ato ilícito e deve ser combatido pelo ordenamento.

Enfim, a matéria ainda carece de regulação legislativa, sendo, muito possivelmente, o melhor caminho a ser tratado pelo legislador no intuito de solucionar as contendas que, diariamente e aos montes, estão alcançando o Poder Judiciário. Por outro lado, a pacificação do tema pelo Superior Tribunal de Justiça auxiliará na construção de balizas mínimas para a resolução dos conflitos. Não obstante, as discussões ainda permanecerão e serão intensificadas, uma vez que o processo tecnológico e as novas formas com que as relações jurídicas estão sendo construídas ainda clamarão, por muitos anos, a criatividade do operador do direito.



## REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Ricardo. “**A Economia Híbrida do Século XXI**”, in COSTA, Eliane; AGUSTINI, Gabriela (orgs) De Baixo para Cima. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2014.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro: Lumen Juris: 1997.

Airbnb Ireland UC. Artigo. **O que é o Airbnb e como ele funciona?** 2019. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/2503/o-que-%C3%A9-o-airbnb-e-como-ele-funciona>> Acesso em: 20 de nov. de 2019.

Airbnb Ireland UC. Artigo. **O que é a taxa de serviço do Airbnb?** 2019. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/help/article/1857/o-que-%C3%A9-a-taxa-de-servi%C3%A7o-do-airbnb>> Acesso em: 20 de nov. de 2019.

Airbnb Ireland UC. Artigo. **Seguro de proteção ao anfitrião. 2019**. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/host-protection-insurance>> Acesso em: 20 de nov. de 2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação nº 0075033-03.2014.8.19.00021; Relator: Fernando Cerqueira Chagas; Órgão Julgador: Décima Primeira Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 15/04/2015; Data da Publicação: 17/04/2015.

BRASIL. Tribuna de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação nº 0051951-50.2008.8.19.0001; Relator: Jessé Torres Pereira Júnior; Órgão Julgador: Segunda Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 02/12/2009; Data da Publicação: 03/12/2009.

BRASIL. Tribuna de Justiça do Rio de Janeiro. Agravo de Instrumento nº 0064628-03.2017.8.19.0000; Relatora: Valéria Dacheux; Órgão Julgador: Décima Nona Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 19/06/2018; Data da Publicação: 25/06/2018.

BRASIL. Tribuna de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação nº 0127606-47.2016.8.19.0001; Relatora: Denise Nicoll Simões; Órgão Julgador: Quinta Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 03/09/2019; Data da Publicação: 19/09/2019.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2013529-28.2018.8.26.0000; Relator: Bonilha Filho; Órgão Julgador: Décima Primeira Câmara Cível; Comarca da Capital; Data do Julgamento: 26/02/2018; Data da Publicação: 30/02/2018.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação 1124567-87.2017.8.26.0100; relator Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro da Capital – 24ª Vara Cível do Foro Central; data do Julgamento: 28/06/2019; Data de Registro: 28/06/2019.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edifício**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

CAMELLO, Rogério. **A locação por temporada através dos aplicativos x normas condominiais – Conflitos**. Migalhas.

Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Edilicias/127,MI286650,101048-A+locacao+por+temporada+atraves+dos+aplicativos+x+normas+condominiais>>. Acesso em: 20 de nov. de 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

FILHO, Nagib Slaib. **Comentários à nova lei do inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 2001.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

O estado de São Paulo. **Hotéis brasileiros pedem limites a serviços como Airbnb**. Disponível em: <<https://link.estadao.com.br/noticias/geral,hotéis-pedem-limites-a-serviços-como-airbnb,70002906452>>. Acesso em: 23 de nov. de 2019.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em Edificações**. 2010. Saraiva: 2010.

MARTINS, Guilherme Magalhães. **Contratos Eletrônicos de Consumo**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

MIRAGEM, Bruno; MARQUES, Claudia Lima. **Economia do compartilhamento deve respeitar os direitos do consumidor.** Consultor Jurídico. Disponível em: <<http://conjur.com.br/2015-dez-23/ganratias-consumo-economia-compartilhamento>>. Acesso em: 20 de nov. de 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito das Coisas.** 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas.** 3. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SOUZA; LEMOS. **Aspectos jurídicos da economia de compartilhamento: função social e tutela da confiança.** Revista de Direito da Cidade, Rio de Janeiro, v. 08, n. 4, p. 1757-1777, 2016. Disponível em: <<https://itsrio.org/wp-content/uploads/2017/01/Artigo>>

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

-Economia-Compartilhamento-CAF-RL-Direito-da-Cidade.pdf>. Acesso em: 20 de nov. de 2019

\_\_\_\_\_. **Da locação do Imóvel Urbano.** Rio de Janeiro: Forense, 2002.

TARTUCE, Flávio. **Direito da Coisas.** 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei de Introdução e Parte Geral.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

\_\_\_\_\_. **Teoria geral dos Contratos e Contratos em Espécie.** 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais.** 12. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

\_\_\_\_\_. **Contratos em Espécie.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

\_\_\_\_\_. **Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos.** 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016.