

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

**IMPLICAÇÕES DA ECONOMIA COMPARTILHADA:
A QUESTÃO DOS APLICATIVOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO
CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

ANDRÉ PIRES BALGA RODRIGUES

**Rio de Janeiro
2022 / 1º semestre**

ANDRE PIRES BALGA RODRIGUES

**IMPLICAÇÕES DA ECONOMIA COMPARTILHADA:
A QUESTÃO DOS APLICATIVOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO
CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

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 a orientação da **Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa**

Rio de Janeiro
2022 / 1º semestre

CIP - Catalogação na Publicação

R696i Rodrigues, André Pires Balga
Implicações da economia compartilhada: A questão dos aplicativos de locação por temporada no condomínio edilício. / André Pires Balga Rodrigues. - Rio de Janeiro, 2022.
51 f.

Orientadora: Claudia Franco Corrêa.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2022.

1. Economia compartilhada. 2. Aplicativos de locação por temporada. 3. Condomínio edilício. I. Corrêa, Claudia Franco, orient. II. Título.

Elaborado pelo Sistema de Geração Automática da UFRJ com os dados fornecidos pelo(a) autor(a), sob a responsabilidade de Miguel Romeu Amorim Neto - CRB-7/6283.

ANDRE PIRES BALGA RODRIGUES

**IMPLICAÇÕES DA ECONOMIA COMPARTILHADA:
A QUESTÃO DOS APLICATIVOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA NO
CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

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 a orientação da **Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa**

Data da Aprovação: 10/02/2022

Banca Examinadora:

Prof. Dra. Cláudia Franco Corrêa

Orientadora

Prof. Dra. Cristina Gomes Campos de Seta

Membro da Banca

Prof. Dr. Guilherme Magalhães Martins

Membro da Banca

**Rio de Janeiro
2022 / 1º semestre**

RESUMO

O objetivo deste trabalho é apresentar, a partir de um breve estudo sobre o modelo econômico compartilhado, uma discussão sobre a utilização do Airbnb e dos demais aplicativos de locação de imóveis por curto ou curtíssimo prazo no âmbito do condomínio edilício. Busca-se, como foco, analisar as controvérsias desta questão nos tribunais, bem como os fundamentos utilizados pelos juristas ao decidir sobre a proibição ou permissão da atividade pelo poder normativo da convenção condominial. Conclui-se pela necessidade de uma legislação que atenda aos anseios dos novos tempos, sem que haja uma proibição absoluta, prejudicando a atividade econômica, o turismo e a livre iniciativa ou uma permissão irrestrita, prejudicando a segurança e a salubridade do condomínio.

Palavras-chave: Economia compartilhada. Airbnb. Booking.com. Locação por temporada. Condomínio edilício. Convenção condominial. Regulamentação.

ABSTRACT

The aim of this work is to present, based on a brief study on the shared economic model, a discussion on the use of Airbnb and other short or very short term rental property apps in the context of the building condominium. It seeks, as a focus, to analyze the controversies of this issue in the courts, as well as the grounds used by jurists when deciding on the prohibition or permission of the activity by the normative power of the condominium convention. Ultimately, the need for legislation that meets the aspirations of the new times, without an absolute prohibition, harming economic activity, tourism and free enterprise or an unrestricted permission, harming the safety and salubrity of the condominium.

Keywords: Shared economy. Airbnb. Booking.com. Seasonal rental. Building condominium. Condominium Convention. Regulation.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	8
2. A ECONOMIA COMPARTILHADA E OS IMPACTOS DO AIRBNB E DOS DEMAIS APLICATIVOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA.....	11
3. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A LIVRE FRUIÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA.....	19
3.1. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO	19
3.2. O PODER NORMATIVO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL	23
4. CONTROVÉRSIA NO BRASIL.....	27
5. CONCLUSÃO.....	45
REFERÊNCIAS	49

1. INTRODUÇÃO

No início dos anos 2000, com o aumento exponencial do número de usuários ativos na rede mundial de computadores, nascia uma inovadora forma de se hospedar em qualquer cidade do planeta. Tratava-se do *couchsurfing.org*, uma rede social que conectava hóspedes e anfitriões interessados em compartilhar suas experiências socioculturais e conhecer pessoas do mundo inteiro. Anos depois, Joe Gebbia e Brian Chesky, dois *designers* de produtos, interessados na alta procura por vagas de hotel decorrente de uma conferência anual de *design* em São Francisco, cidade onde recentemente haviam fixado residência, se perguntaram: “Por que não alugamos nosso quarto extra e o anunciamos no *site* da conferência?”. Eles fizeram isso e conseguiram quase US\$ 1 mil em apenas uma semana (BOTSMAN; ROGERS, 2011).

Isso os convenceu de que poderiam ter descoberto uma grande oportunidade de negócio, combinando visitantes interessados por quartos com moradores locais dispostos a alugar um espaço extra. Junto com Natan Blecharczyk, um amigo próximo e desenvolvedor de Internet, a partir da ideia de “colchões de ar para conferências”, germinava o Airbnb.com (BOTSMAN; ROGERS, 2011).

Hoje, a plataforma conta com 4 milhões de anfitriões que já receberam mais de 1 bilhão de hóspedes em mais de 220 países e regiões (AIRBNB.COM). Porém, combinado com o avanço irrestrito das comunicações, bem como com a democratização dos *smartphones* e da internet das coisas¹, a utilização do Airbnb e dos demais serviços de locação de imóveis por curtíssimos prazos têm enfrentado resistência e, no mesmo sentido, criado um ambiente de insegurança jurídica gerado pela ausência de uma regulamentação que respondesse às dúvidas e anseios dos novos tempos.

Daí surgiu a motivação para o desenvolvimento do presente trabalho. Nosso objetivo será o de trazer à baila o debate existente no meio jurídico acerca das dificuldades oriundas do modelo econômico colaborativo ou de compartilhamento, focando no tema da locação de imóveis por curtíssimo prazo, objeto principal do contrato de locação por aplicativos.

¹ A “Internet das Coisas” se refere a uma revolução tecnológica que permite a conexão de objetos de uso comum como automóveis, eletrodomésticos e telefones celulares à rede mundial de computadores.

Dada a ausência de ampla literatura especializada, não no que se refere ao estudo da plataforma e da própria economia de compartilhamento, mas no que concerne a celeuma jurídica proveniente delas, a metodologia utilizada será o estudo das decisões proferidas pelos tribunais superiores no que se relaciona à matéria, juntamente com a análise dos dispositivos legais que os cercam.

Dessa forma, dividiremos esta monografia em quatro outros capítulos. No primeiro, traçaremos um paralelo histórico entre a economia de compartilhamento e os conflitos advindos do Airbnb e dos demais aplicativos de locação por temporada nos campos econômico e social. Teceremos, no geral, alguns comentários sobre os impactos deste novo modelo, abordando não apenas o foco do presente debate, mas também as outras dinâmicas de utilização proporcionadas pelo uso da tecnologia, questionando seus pontos positivos e negativos. Buscaremos desta forma, incluir em nossa análise alguns dados provenientes de cidades ao redor do mundo que já suportam tais mudanças.

No segundo capítulo, falaremos sobre o condomínio edilício com a justificativa de que é neste modelo organizacional que o presente debate floresce. Aqui, vamos analisar a essência da divisão entre a propriedade exclusiva e a propriedade comum, bem como os limites trazidos pelo legislador em relação ao poder normativo da convenção condominial no que se refere a possibilidade, ou não, de proibição das atividades de locação por temporada via aplicativos. Ao provocar tal indagação, versaremos sobre decisões judiciais recentes de tribunais superiores, que trouxeram à baila a presente contenda.

No terceiro capítulo será abordada toda a controvérsia em relação a duas questões fundamentais, preparando o terreno para a nossa conclusão. Antes disso, apresentar-se-ão dois projetos de lei que já tentaram encerrar, sem sucesso, a presente celeuma: o projeto de lei 2474/19 e o projeto de lei 748/15, que, puxando para lados diversos, tentaram fazer proibir ou liberar a atividade. Porém, o foco do capítulo residirá na análise das tais questões fundamentais: (i) a distinção entre o contrato de hospedagem e o de locação por temporada e, não menos importante, (ii) a oposição dos direitos à liberdade e à livre iniciativa, evocado por proprietários que desejam alugar suas residências, e o direito à segurança, alegado pelos demais condôminos que se sentem ultrajados pela alta rotatividade de desconhecidos no dia a dia do condomínio.

Nesse sentido, buscaremos responder a algumas questões. Seria correto tratar como hospedagem o contrato de locação por curtíssimo prazo proveniente de locações por temporada via aplicativos? O que poderia caracterizar uma destinação diversa da residencial para justificar a intromissão da convenção condominial na lide? Sob qual fundamentação há de se permitir ou se proibir o poder normativo da convenção condominial? Tentaremos trabalhar estas questões sem a pretensão de buscar uma resposta definitiva no campo judicial.

Finalmente concluiremos nossa análise objetivando responder aos questionamentos previamente apresentados. Buscar-se-á a compreensão de que resta ao presente debate um trabalho de *lege ferenda* que pacifique as dicotomias aparentemente invencíveis, no sentido em que apenas o trabalho árduo do legislador, em consonância com as novas tecnologias antecedidas pelo modelo econômico compartilhado, poderá amenizar tais contendidas.

2. A ECONOMIA COMPARTILHADA E OS IMPACTOS DO AIRBNB E DOS DEMAIS APLICATIVOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA

Compartilhar: verbo que significa (i) ter ou tomar parte em; arcar juntamente, (ii) compartilhar com; partilhar com. Na era da informação, o compartilhamento de recursos humanos, físicos e intelectuais já faz parte do cotidiano de todos. Diferentemente do capitalismo clássico, definido pelas ideias do filósofo e economista escocês Adam Smith, a economia compartilhada “nos apresenta um consumo focado no usufruir, substituindo o paradigma da posse do bem, (...) mudando o modo como entendemos oferta e demanda. Bem como nossa relação com os bens materiais” (RIBEIRO, 2018).

Porém, não é tão fácil chegar a uma simples definição do termo. Segundo a pesquisadora Juliet Schor, este modelo teve início em 1995, com a fundação de dois *marketplaces*² nos Estados Unidos, o Ebay e o Craigslist. Posteriormente, dividiu-se em quatro categorias sendo esta, ou seja, comércio eletrônico *peer-to-peer*³, a primeira.

Na segunda categoria estariam as plataformas que buscariam facilitar o uso e/ou a fruição de bens duráveis, sejam móveis ou imóveis. Segundo Schor, nos países ricos, as famílias compram produtos ou detêm propriedades que não são usados até a sua capacidade máxima, por exemplo, automóveis, quartos vagos ou aparadores de grama (2014, p.2). Esta categoria é a que mais nos interessa para o presente trabalho, tratando-se, portanto, de um uso mais eficaz de ativos que já existem, criando demanda para aqueles que necessitam de trabalho e oferta de serviços mais baratos e atrativos.

A terceira e quarta categoria tratam, respectivamente, da contratação e da troca de serviços monetizados como a Task e a Rabbit e, no Brasil, a Get Ninjas e, finalmente, da locação e utilização de espaços de *coworking*, ainda embrionários em solo pátrio, mas amplamente utilizados na Europa e América do Norte.

² Trata-se de um modelo de comércio eletrônico em grandes plataformas, onde diversos fornecedores colocam seus produtos a fim de vendê-los sob a intermediação de grandes empresas. Hoje, os maiores portais brasileiros de *e-commerce* também o adota.

³ Termo em inglês que significa “pessoa para pessoa”. Também é uma tecnologia utilizada em sites e aplicativos de compartilhamento de arquivos onde usuários os disponibilizam gratuita ou onerosamente para download sem necessidade de contratar um servidor de terceiros para hospedar o documento.

Com a crescente democratização da Internet das Coisas e, por óbvio, dos *smartphones*, o modelo de economia compartilhada nos seus múltiplos exemplos, passou a ser considerado como uma tecnologia disruptiva. O termo deriva do inglês *disruptive technology*, tendo seu significado atribuído à maneira inovadora como os consumidores, indústrias e empresas operam. Como é de se esperar, uma tecnologia disruptiva tem a capacidade de varrer os sistemas ou hábitos que substitui, pois possui atributos reconhecidamente facilitadores.

Talvez o mais famoso *case* de sucesso desta modalidade seja o aplicativo Uber. Vamos tomá-lo como exemplo. Antes da criação e da democratização deste serviço, caso fosse da vontade do cliente em contratar um motorista particular para levá-lo do ponto A ao ponto B, poderia fazê-lo, mas muito provavelmente não conseguiria de forma imediata, simples e barata. É o próprio dinamismo, aliada a facilidade de uso e ao preço acessível que fizeram com que o Uber se tornasse uma verdadeira febre no Brasil e no mundo. Não muito longe, digamos há uns 10 anos, não havia necessidade de regulamentar o serviço pontual de um motorista particular contratado. As opções cabíveis para responder de forma imediata aos anseios locomotores dos clientes sem carro eram, exaustivamente, limitadas ao transporte público ou ao taxi, ambas regulamentadas pelo legislador.

Não obstante, o modelo de economia compartilhada, a exemplo da empresa mencionada acima, tem o poder de chacoalhar as bases do meio ao qual se destina. Dele, extrai-se pontos positivos e negativos. Aumenta-se o número de automóveis nas ruas, dá-se oportunidade de trabalho aos desempregados, aposentados voltam a ativa, gira-se a roda da economia, e, mesmo que grande parte dos lucros se destinem ao norte do equador, a poluição e o trânsito permanecem no local.

E é justamente nesse aumento exponencial do número de motoristas particulares e usuários do serviço, proporcionado pela democratização do aplicativo que devemos nos debruçar. Como não se lembrar do início da operação da empresa no Brasil, com seus motoristas parceiros chamados de piratas, carros depredados pela concorrência com os taxistas, ausência de respostas na seara trabalhista, em suma, questões que até então nunca haviam sido levantadas pela sociedade, por mais que o serviço de motorista particular já existisse desde a antiguidade, muito antes da existência dos próprios veículos automotores. O que movimentou este vespeiro? Por óbvio, a intensidade e o dinamismo gerado pela proposta central do aplicativo que, por sua

vez, tornou-se possível apenas através do desenvolvimento do avanço tecnológico das comunicações.

Depois de quase 7 anos de operação, com mais de um milhão de motoristas parceiros apenas no Brasil, e não menos do que um milhão de dúvidas a respeito da continuidade de seu funcionamento, foi criada em 2018 uma lei federal que clarificou o entendimento acerca da especificidade de tal serviço. Foi a lei 13.640/18, que alterou a Lei nº 12.587/12, para regulamentar o transporte remunerado privado individual de passageiros.

Assim como a Uber, serviços como o Airbnb e Booking.com são plataformas digitais que conectam interessados em anunciar e reservar acomodações no Brasil e no mundo. Trata-se, pois, de tecnologias disruptivas, no sentido em que rompem com a conformidade dos antigos serviços que, até então, detinham o monopólio em determinada área de atuação, sejam os táxis no caso do transporte urbano e individual de pessoas e os hotéis na área de acomodação de pessoas por curtos períodos.

Não queremos, com o presente trabalho, adentrar nos diversos modelos de economia compartilhada ou disruptiva no que tange as diferentes possibilidades para o consumo colaborativo, quais sejam *peer-to-peer logistics*, *crowd-party logistics*, *business logistics* e *crowd-driven logistics*, mas tão somente analisar os impactos deste formato, mais especificamente o serviço de locação por temporada através de aplicativos, na salvaguarda dos direitos de propriedade e suas implicações no condomínio.

É notório que qualquer novo exemplo de economia compartilhada enfrentará resistência por parte daqueles que se dizem prejudicados por tais inovações. No caso destes serviços de locação de imóveis, essa resistência se dá por duas vertentes: A primeira e mais evidente surge por parte da rede hoteleira, que enfrenta concorrência direta. Já a segunda é oriunda da relação entre os proprietários interessados em alugar suas unidades e os condomínios residenciais que questionam a falta de segurança gerada pela alta rotatividade de pessoas desconhecidas em um ambiente que, inicialmente, fora projetado para uso doméstico e não comercial. Aqui, portanto, reside o foco do nosso debate e o objeto da nossa pesquisa.

Ademais, antes do advento e da democratização da internet, seria impensável para um turista comum fazer uma pesquisa extensiva sobre as infinitas possibilidades de hospedagem

em determinada cidade e, assim, firmar um contrato com o proprietário do bem, ainda no seu país de origem, de forma simplificada, barata e segura. Restava ao turista alocar-se na rede hoteleira, permanecendo o hotel e o condomínio com suas funções originárias, sem confusão na distinção prática entre hospedagem e aluguel por temporada; tudo em seu “devido lugar”.

Os anseios de gregos e troianos fizeram com que diversas cidades ao redor do mundo, notadamente as turísticas, promovessem mudanças em suas legislações para regulamentar o serviço.



Protesto contra o *Airbnb* em Barcelona, 2017 (<http://www.labcidade.fau.usp.br/pela-cidade-5-o-airbnb-e-as-cidades/>). Acesso em 21/11/2021.

Chicago, ainda em junho de 2016, criou um sistema de registro de anfitriões e o estabelecimento de uma taxa a ser recolhida pelo município em cada reserva feita pelas plataformas. A mesma modalidade de cobrança também já se aplica em centenas de cidades estadunidenses, principalmente naquelas em que já existe algum tipo de taxa de turismo a ser recolhida pela rede hoteleira e pelos demais prestadores de serviço do ramo.

Em outras grandes cidades Norte-Americanas, como Nova Iorque e São Francisco, a lei já se adaptou à nova modalidade, proibindo os residentes de alugar sua propriedade por menos de 30 dias. O entendimento legal é que a facilidade gerada pela comunicação ponto a ponto acabou por confundir o conceito de hospedagem do conceito de aluguel por temporada.

A preocupação com a utilização desregulamentada dos aplicativos, somado ao grande número de reclamações abertas em órgãos de defesa do consumidor, fez com que a União Europeia estabelecesse, em julho de 2018, uma comissão para obrigar a plataforma a consertar as falhas referentes às informações incompletas, falta de transparência nos preços e nas regras de cancelamentos e reservas, bem como em relação aos anfitriões das acomodações disponíveis pelo aplicativo Airbnb.

A empresa norte-americana teve que cumprir as exigências de Bruxelas para continuar funcionando no velho continente. Em julho de 2019, a comissão considerou, finalmente que: “a plataforma melhorou e esclareceu totalmente a forma como apresenta as ofertas de alojamento aos consumidores, que está agora em linha com as normas do direito dos consumidores na União Europeia” (RELVAS, 2019).



Protesto a favor do *AirBnB* e dos demais serviços de locação por aplicativo em Barcelona, 2017. (<https://piseagrama.org/entrevista-com-janet-sanz/05-18/>). Acesso em 21/11/2021.

Porém, a resposta não foi bem aceita por um outro grupo de cidades europeias, que, por meio de carta dirigida à mesma Comissão, exigiu maior controle sobre as plataformas de hospedagem. “As casas necessárias para que os moradores vivam e trabalhem nas cidades serão

cada vez mais escassas, porque estão começando a ser usadas para aluguel a turistas”. Também alegaram no documento que “as cidades devem proteger o interesse público e eliminar os efeitos adversos dos aluguéis de férias de curto prazo”. Tais efeitos adversos são, pois, o desconforto com a sensação de insegurança e a gentrificação, que gradualmente expulsa os moradores originários de seus bairros, buscando lugares mais baratos em áreas periféricas.

Noutro sentido, a resposta da empresa foi dada em carta aberta aos governos europeus e reguladores, visando demonstrar os impactos positivos que as hospedagens via aplicativo trouxeram para as economias locais.

“Novos dados divulgados hoje mostram que as viagens no Airbnb tiveram um impacto econômico direto estimado em mais de 36 bilhões de euros apenas nos Estados-Membros da UE em 2018. Composto por ganhos de hospedagem e gastos de hóspedes relatados, isso é quase € 100 milhões por dia.”

“E com um impacto econômico direto estimado de 86 bilhões de euros em nossas 30 principais cidades globalmente, mais desse dinheiro vai para a Europa do que qualquer outra região.”

A empresa insiste que não deseja exercer suas atividades sem qualquer tipo de restrição por parte dos governos locais, mas visa demonstrar que o modelo de economia compartilhada exige uma regulamentação própria e moderna, diferente daquela adotada desde os primórdios do boom do turismo que impulsionou a economia europeia no pós 2ª guerra mundial.

“Primeiro, a carta ignorou muitos dos desafios turísticos que as cidades enfrentam hoje. Por exemplo, em Amsterdã, os hóspedes do Airbnb representam apenas 8% dos visitantes durante a noite na cidade, e mais de dois terços dos hóspedes do Airbnb ficam fora do centro da cidade, ajudando a criar um modelo de turismo sustentável que beneficie os moradores locais em mais comunidades.

Por último, a carta deturpa o caso perante o TJUE no qual se baseia a opinião do advogado-geral. Embora não possamos comentar sobre um caso ao vivo, ele aborda se uma lei imobiliária de 50 anos deve se aplicar a uma plataforma de internet como o Airbnb.

Sempre vimos governos e autoridades regulatórias como nossos parceiros. Esperamos que possamos continuar trabalhando juntos em regras e regulamentos que funcionem para todos e que ajudem mais pessoas a se beneficiarem do turismo moderno, saudável e sustentável na UE.”

Os intensos e crescentes debates abriram caminho para que as cidades iniciassem um processo firme de regulamentação para o uso destas plataformas. Em Paris, há uma lei que limita o aluguel, nesta modalidade, por até 120 dias ao ano, uma medida que visa garantir que locais não sejam usados unicamente com este fim. A motivação para a restrição tem origem no déficit populacional da capital francesa, cujo aumento do preço dos aluguéis, impulsionados pelo sistema de locação por temporada, fez com que muitos residentes deixassem a cidade no processo denominado gentrificação.

Esta mesma restrição já foi aprovada em Londres (90 dias), Lisboa (que inicialmente se abriu para o Airbnb, mas já reviu sua posição) e Amsterdã. Na capital holandesa, a limitação ocorre de forma ainda mais severa, com limite anual de 60 dias. A preocupação com a alta de preços fez com que em Berlim, por exemplo, a multa para o proprietário que desrespeitasse as limitações impostas pela legislação poderia, inicialmente, chegar a € 100,000 (cem mil euros). Na capital alemã, inclusive, houve o banimento temporário do aluguel de curta temporada por aplicativos.

Ademais, há outro ponto de suma importância e que evidencia que o debate acerca da regulamentação do serviço em todo mundo está apenas começando. A pandemia gerada pelo novo coronavírus arrefeceu o turismo e conseqüentemente diminuiu drasticamente a demanda pela hospedagem. O resultado para a economia dos grandes centros foi a diminuição dos custos dos aluguéis dos moradores em até 15%, o que nos evidencia o aumento de preço nos anos anteriores, corroborando com a tese da gentrificação.

“Embora as cidades europeias acolham turistas há muito tempo, críticos dizem que o aumento de propriedades listadas no site de aluguéis de curto prazo Airbnb nos últimos anos afugentou muitos nativos de seus próprios mercados imobiliários, transformando bairros históricos em espaços sem alma.

Empresas de gerenciamento patrimonial e donos contatados pela Reuters em cidades como Lisboa, Barcelona, Praga e Veneza disseram que o colapso do turismo fez alguns anfitriões substituírem turistas por inquilinos de médio e longo prazos, mudarem-se para os imóveis ou desistirem das propriedades” (WALDERSEE, 2021).

Por outro lado, não se pode desconsiderar o volume financeiro movimentado por esta e por outras plataformas que, por óbvio, carregam um impacto econômico positivo para as cidades que obtêm grande parte de suas receitas pela exploração do turismo. Segundo pesquisa Fipe publicada em 2017, a atividade do Airbnb na cidade do Rio de Janeiro, em 2016, respondeu por

R\$ 956 milhões do PIB do município, cerca de 0,5%. Além disso, segundo levantamento do Sebrae: Cada R\$1 gasto com aluguel de quartos e imóveis do Airbnb no Rio em 2016 acrescentou R\$3,05 ao PIB da cidade no ano passado. Outro ponto positivo é que segundo o mesmo levantamento, os usuários do Airbnb, acabam consumindo nos comércios do bairro onde ficam, em vez de concentrarem o consumo dentro dos próprios estabelecimentos comerciais onde se hospedam, impulsionando o comércio local e contribuindo para a desconcentração dos lucros no setor de turismo.

3. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A LIVRE FRUIÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA

3.1. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Segundo Flávio Tartuce, a expressão “é meu” constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência. (2019, v. 4, p. 191)

Há uma clara evolução no conceito do direito à Propriedade no ordenamento jurídico brasileiro. Desde a apreciação de Clóvis Bevilacqua, onde a propriedade é compreendida como o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral (2003, v. I, p. 127), perpassando pelo entendimento de Álvaro Villaça Azevedo, em que a propriedade nada mais é do que o conjunto dos “bens corpóreos com valor econômico (*res quae tangi possunt*)” (2014, p.4) e de Caio Mário da Silva Pereira, que, valendo-se de um idealismo platônico o define como algo muito mais sensorial e incorpóreo, atribuindo-lhe sentido na ideia de que “a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha” (2004, v. IV, p.90), e, finalmente, no entendimento semelhante de Maria Helena Diniz, que a define como “o direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar, dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha” (2007, v.4, p.114) e de Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias, onde “a propriedade é um direito complexo, que se instrumentaliza pelo domínio, possibilitando ao seu titular o exercício de um feixe de atributos consubstanciados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto” (2006, p. 178)

Ao analisar tal evolução em sua crescente complexidade, nas palavras de Gustavo Tepedino, a propriedade, pois, “não seria mais aquela atribuição de poder tendencialmente plena, cujos confins são definidos externamente, ou, de qualquer modo, em caráter predominantemente negativo, de tal modo que, até uma certa demarcação, o proprietário tenha espaço livre para suas atividades e para a emanção de sua senhoria sobre o bem.” (2004, p. 316). Dessa forma, o entendimento majoritário é de que a propriedade garante a possibilidade de fruição.

Talvez os mais intensos debates sobre o tema não despontariam severas rugas diante da ausência de um fator crucial para o fechamento de questão: o condomínio, e, mais precisamente, o condomínio edilício. Na falta deste, o debate sobre a economia compartilhada no que concerne ao serviço de *bed and breakfast (bnb)* se limitaria apenas à discussão regulamentar entre o novo serviço e o já habitual serviço de hotelaria, que, brevemente, trataremos mais adiante.

Entretanto, é justamente na complexidade que o presente trabalho se debruça. Quais seriam os limites impostos à liberdade de atuação do proprietário no que concerne a utilização de sua propriedade condominial como instrumento associado ao serviço de locação por temporada através de aplicativos?

O art. 1.335 do Código Civil, positivou o entendimento dos juristas supracitados, garantindo ao condômino o direito de usar, fruir e dispor livremente de sua propriedade. No que concerne especificamente à faculdade de fruir a coisa (*ius fruendi*), ou seja, de perceber os frutos da coisa através de um contrato de locação, o direito vem à baila através da Lei 8.245/91, popularmente conhecida como Lei do Inquilinato.

Entretanto, distúrbios à estabilidade de convivência, ou seja, a insegurança causada pelo entra-e-sai ou eventuais desvios de finalidade, também encontram uma barreira nos artigos 1.277 e 1.336, IV, do Código Civil, denotando a importância dada pelo legislador a tais questões.

Se pela hermenêutica dos dispositivos legais, podemos chegar à conclusão de que o direito de propriedade garante o *ius fruendi*, é infausta a presente hipótese quando da reprovação de tais atividades pela convenção, que pode ser alterada para fazer vedar a possibilidade do direito, se votada, em assembleia, por 2/3 dos condôminos. Sobre esta questão, falaremos mais adiante.

Na visão de Caio Mário da Silva Pereira, “dá-se condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre todo e cada uma de suas partes” (2012, p. 151, v. IV). Já segundo Washington de Barros Monteiro, o direito brasileiro, no art. 1.314 do Código Civil de 2002, positivou a *teoria da propriedade integral ou total*, de modo que a propriedade a que se refere no condomínio é “sobre toda a

coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência” (2003, p. 205-206, v. 3).

Entretanto, as definições supracitadas correspondem ao condomínio tradicional. No presente caso, não é dificultosa a superação da questão em tal modalidade condominial, uma vez que os debates mais acalorados acerca do tema possuem relação íntima com o modelo de condomínio edilício.

A origem histórica do condomínio edilício parece remontar a *insula* romana, casa construída por andares, em que viviam coletivamente os plebeus. Outros termos, como *condomínio por planos horizontais*, *condomínio horizontal*, *condomínio em edifícios ou condomínio moderníssimo* foram utilizados por diversos doutrinadores. A explosão demográfica e a crescente demanda por moradias, aliada a crise habitacional, geraram a necessidade de sua instituição jurídica e sua inclusão nas legislações privadas (TARTUCE, 2019, v. 4, p. 509).

Segundo Pablo Stolze Gagliano, “o condomínio edilício refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc., são partes comuns” (2019, p.442). No mesmo sentido, Gustavo Tepedino, Carlos Monteiro Filho e Pablo Renteria, trazem o entendimento de Caio Mário da Silva Pereira, que situa o condomínio edilício como sendo a “reunião orgânica e indissolúvel de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma e o condomínio sobre as partes comuns.” (2020, p.244).

Logo, temos nesta modalidade especial de condomínio, a existência de uma propriedade exclusiva acrescida de uma propriedade comum, dividindo-se, pois, em áreas privativas ou unidades autônomas e em áreas comuns, onde vislumbramos a copropriedade, ou seja, submetendo-se ao regime condominial.

As propriedades, tanto das áreas exclusivas quanto das áreas comuns são identificadas por frações ideais. Ora, quando se vende ou aluga-se a área exclusiva, por serem inseparáveis,

vende-se ou aluga-se também a fração ideal relacionada à área comum. Aqui é que começa a fazer sentido o presente debate, visto que a inseparabilidade de ambas as áreas são condição *sine qua nom* para o estabelecimento do condomínio edilício.

Conforme a leitura do art. 1.331 do CC/2002, que dispõe sobre o condomínio edilício temos:

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

Onde lê-se pode haver, deve-se ler haverá, pois é justamente esta dicotomia, entre a propriedade exclusiva e a propriedade coletiva, o fator definidor do condomínio edilício. Sobre a propriedade exclusiva, ou suscetíveis de utilização independente, define o §1º do referido artigo:

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

Interessa destacar que o § 1º do supracitado artigo teve sua norma alterada pela Lei 12.607, determinando que, as vagas de veículos automotores não poderiam ser alienadas ou alugados a terceiros estranhos ao condomínio, salvo se se constituam como unidades autônomas com matrícula própria (por exemplo, vagas de um edifício garagem) com justificativa na segurança e na funcionalidade do condomínio. Isso já nos atenta a uma preocupação do legislador com tal prática, antes mesmo da disseminação dos aplicativos de locação, que, guardadas as devidas proporções, também despertam reação pelo mesmo sentido.

Ora, temos que o condomínio edilício não pode ser pensado como um ente separado da propriedade autônoma. Ao contrário, corresponde ao todo, somando-se às áreas autônomas, as áreas definidas como propriedade comum. Desse modo, como já levantado, nunca se extinguirá no condomínio edilício a copropriedade sobre as áreas comuns. Isso bastaria para que se tenha um ponto de partida no presente debate, pois não haveria, nesta hipótese específica, plena

autonomia do proprietário em utilizar-se de sua unidade como bem entenda sem que adentre ao direito de vizinhança.

É por esta característica que, adentrando ainda mais a fundo nesta questão, a limitação do debate encontra-se apenas na regulamentação de uso das partes comuns, visto que tão somente estas evidenciam a destinação da edificação tal como o art. 1.336 do CC nos apresenta. Segundo Rodrigo Karpát, advogado especialista em Direito Imobiliário, é nesse sentido a defesa de que não deve haver limitações ao exercício do *home office* quando não afetada a destinação residencial dada às áreas comuns.

“Entendo ainda que um ocupante de uma unidade pode receber eventualmente um cliente, por exemplo: um médico; um advogado que receba esporadicamente seus clientes, sem que isso desvie a finalidade da edificação. Porém, fica condicionado a não perturbar a rotina do prédio, não colocar em risco os demais moradores em função de aumento de tráfego de pessoas, não sobrecarregar o funcionamento do prédio. Ou seja, desde que a atividade profissional seja secundária à da moradia e não interfira na rotina condominial, esta deve ser tolerada.” (KARPAT, 2017)

3.2. A CONVENÇÃO CONDOMINIAL E SEU PODER NORMATIVO

É pleno o entendimento de que o instituto carreador das normas gerais de utilização do condomínio, abrangendo as áreas comuns e exclusivas é, tão somente, a convenção condominial, único dispositivo capaz de revogar ou alterar norma que, por exemplo, imponha destinação residencial ao condomínio, tornando-se inviável o uso das unidades exclusivas quando desvirtuam da finalidade residencial trazida pelos arts. 1.332, III e 1.336, IV do CC, que aduzem:

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

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

Nesse sentido, já explorada a questão nas instâncias inferiores, partiremos para a análise do mais recente acórdão proferido pelo STJ sobre a matéria, onde o assunto das limitações do poder da convenção condominial frente a esta modalidade de locação fora novamente apresentado.

O Recurso Especial n. 1.884.483 – PR teve como origem a ação proposta por um proprietário de uma unidade contra o condomínio visando a anulação da assembleia condominial onde fora aprovada, dentre outras, a proposta de proibir a locação das unidades autônomas deste condomínio por prazo inferior a 90 (noventa) dias.

Nesta contenda, o magistrado de primeiro grau reconheceu a procedência do pedido amparando-se na lei de locações, declarando nula a deliberação da Assembleia Geral no que concerne a delimitação de prazo de locação das unidades autônomas por não haver previsão legal para tal imposição. Na sequência dos acontecimentos, prosperou a apelação do condomínio em segunda instância, onde o acórdão entendeu que a locação pela plataforma *Airbnb* configuraria hospedagem, e por isso, violaria as normas dos arts. 1.228, §1º e 1.336, inciso IV do CC.

Ambas as decisões supracitadas se mantêm no escopo analítico do que chamamos anteriormente de questões secundárias, pois não adentram ao exame da matéria fora daquilo que a lei já previamente definia. Em sentido contrário, os REsp n. 1.819.075 – RS e REsp. n. 1.884.483 – PR inovam ao trazer à baila a supracitada questão da multiplicidade de relações advindas da utilização de plataforma virtuais para locação de imóveis. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

(...) Nessa medida, somente a partir dos elementos fáticos delineados em cada hipótese submetida à apreciação judicial – considerados aspectos relativos ao tempo de hospedagem, ao grau de profissionalismo da atividade, à destinação exclusiva do imóvel ao ocupante ou o seu compartilhamento com o proprietário, à destinação da área em que ele está inserido (se residencial ou comercial), à prestação ou não de outros serviços periféricos, entre outros – é que se afigura possível enquadrar determinada atividade em alguma das hipóteses legais, se isso se mostrar relevante para a solução do litígio. (p.11)

Nesse sentido, não há como se utilizar das formas contratuais já existentes no ordenamento jurídico vigente para que se obtenha uma resposta plena em cada caso concreto, mas há de se pensar, em minúcias, de como cada uma das relações criadas impactam na vida dos condôminos e, daí, partir para uma análise dicotômica dos direitos fundamentais envolvidos. Em suma, o enquadramento de determinada atividade em alguma das hipóteses legais se torna necessário apenas se isso mostrar-se relevante para a solução do litígio e, mesmo assim, deverá ater-se à relação entre locador e locatário e/ou hospedeiro e hóspede.

Destarte, como já anteriormente explorado e segundo voto do Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva, é notória a preocupação do jurista em não se ater à rigidez dicotômica entre as palavras “residencial” e “comercial”, como se opostas fossem, tal como definidas pela legislação e pela doutrina. Apesar disso, não descarta a oposição e evoca a necessidade de definir a questão a partir de um juízo de razoabilidade e proporcionalidade de uma eventual medida restritiva contraposta ao direito de propriedade, sem demonizar a tecnologia (p.13).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE.

“A vida em condomínio impõe diversas restrições ao direito de uso das unidades autônomas com o intuito de possibilitar a convivência harmônica entre os moradores, não estando tais limitações imunes à apreciação do Poder Judiciário sob o aspecto da legalidade e da necessidade do respeito à função social da propriedade (art. 5º, XXII e XXIII da Constituição Federal)”

“Em um contexto distinto, sem levar em conta as limitações próprias dos condomínios edilícios e os interesses dos condôminos, é perfeitamente defensável a ideia de que as locações de imóveis por meio de plataformas eletrônicas, inseridas na hoje denominada “economia de compartilhamento”, são plenamente admitidas em um regime constitucional fundado na livre iniciativa”

“Diversa é a hipótese na qual estão em jogo os interesses dos demais condôminos, tendo em vista que a Constituição Federal, a par de garantir o direito de propriedade, impõe a esta o pleno atendimento da sua função social.”
(p.12-13)

Não importaria ao caso o meio pelo qual o contrato se firmou ou à tecnologia, mas é mister a colocação de que sem ela, este debate não estaria sendo amplamente observado.

A convenção condominial é um negócio jurídico que estabelece regras com eficácia real quando levada a registro. Isto significa dizer que a vontade da coletividade que predomina nos condomínios se vê materializada através deste instrumento. Trata-se de uma opção do legislador em, até certo ponto, preservar a livre iniciativa dos condôminos em estabelecer normas de convivência que melhor lhes sirvam para cada caso. Apesar das obrigatoriedades presentes no art. 1.334 do CC, temos o entendimento de que o dispositivo em fomento é exitoso em preservar a autonomia da vontade e o interesse da maioria sem que, por óbvio, fira os direitos fundamentais amplamente reconhecidos pela legislação vigente.

Segundo o art. 1.333 do CC, tal dispositivo deve ser subscrito por, pelo menos, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, de observância obrigatória para os titulares de direito sobre todas as unidades, ou para quantos sobre eles tenham posse ou detenção, independentemente de assentimento.

Porém, para o nosso estudo de caso, nota-se uma peculiaridade no que concerne a alteração da convenção, especialmente no que tange à destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, presente no art. 1.351 do CC:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; **a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.** (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Registre-se que o termo destacado se coaduna com a opção do legislador em mais uma vez priorizar a segurança do direito à moradia em oposição a possíveis desvios de utilidade no condomínio edilício promovidos por um, alguns, ou até mesmo a maioria dos condôminos. Assim como no trecho que versa sobre a utilização das vagas de garagem, a exegese do dispositivo não nos põe dúvida de como sopesa-se a dicotomia em questão.

4. CONTROVÉRSIA NO BRASIL

No Brasil, o debate se mantém aquecido. Aqueles que defendem a prática, se abraçam na garantia constitucional à livre iniciativa e ao prazo de até 90 dias para a modalidade, previsto pela Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91).

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

Na posição contrária, estão aqueles que entendem que o serviço prestado pela empresa não se compara ao mesmo tipo de locação, e que devido ao modelo de funcionamento do site/aplicativo, teria aspecto de hotelaria, ou seja, com finalidade exclusivamente comercial. Fato é, que não existe em nosso país, uma legislação unificada que defina a natureza da prática adotada pelo Airbnb e as demais empresas que prestam o mesmo serviço.

Por aqui, podemos encontrar, por exemplo, duas leis municipais que tentaram responder esta indagação. A primeira delas é a lei 4.050/17 do município de Ubatuba, São Paulo, e a lei 99/2017 do município de Caldas Novas, Goiás, que exigem um registro dos proprietários de Imóveis junto ao cadastro de Turismo destas cidades. Estas legislações se espelham em legislações utilizadas anteriormente em Berlim, Madrid e outras grandes cidades europeias que pavimentam o caminho para a regulamentação deste serviço. Nestas cidades, a lei estabelece um prazo máximo de, em média, 60 dias por ano, para que o imóvel registrado para uso na plataforma seja locado nestas condições.

Esta limitação se dá pelo fato de que as diárias cobradas pela plataforma, em um prazo de 30 dias, somam um valor muito superior ao contrato de locação por longos períodos, garantindo aos proprietários destas unidades uma lucratividade até três vezes maior. Segundo os críticos do sistema de locação por aplicativos, a liberação sem regulamentação refletiria em uma crescente desestruturação e conseqüente escassez no acesso à moradia e ao sistema hoteleiro, sem contar os problemas de ordem tributária.

Já houve tentativa de preencher as lacunas atinentes à inovação contratual. Existem dois projetos de lei que versam sobre o assunto: um que tramita atualmente no Senado e, outro, arquivado, cujo objetivo seria regulamentar especificamente a matéria. O PL 2474/19 busca alterar a atual lei de locações, instituindo o artigo 50-A, que traria a seguinte modificação:

Art. 50-A. É vedada a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação em condomínios edifícios de uso exclusivamente residencial, salvo se houver expressa previsão na convenção de condomínio prevista no art. 1.333 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)

§ 1º Caso a convenção do condomínio autorize, a locação para temporada contratada por meio de aplicativos ou plataformas de intermediação sujeita-se às seguintes regras:

I – o prazo da locação será expresso em dias, semanas ou meses, observado o limite do art. 48 desta Lei.

II – o locador, independentemente de culpa, é, perante o condomínio edifício e os demais proprietários ou moradores, civilmente responsável pelos danos causados por pessoas que, em razão da locação, tenham tido acesso ao imóvel ou às áreas comuns do condomínio edifício, ainda que essas pessoas não constem formalmente do contrato de locação.

III – a locação poderá ter por objeto uma unidade imobiliária parte de condomínio edifício ou apenas um ou mais cômodos ou recintos

A justificativa para o supracitado dispositivo é justamente o que abordamos anteriormente. A lei 8.245/91, à época de sua edição, não tinha como prever que as relações contratuais surgissem com a dinâmica que se verifica nesses casos de locação via aplicativos. Além disso, visa responder aos anseios dos condôminos de que a atividade não seja executada de modo desenfreado, trazendo maiores prejuízos à coletividade.

Já o PL 748/15, que acabou por ser arquivado, também visava alterações na presente lei de locações, mas, por outro lado, se estabeleceria a possibilidade de incluir na legislação específica, a possibilidade de locação por temporada através de aplicativos. Segue a proposta de alteração do art. 48:

O **art. 48** da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - O atual parágrafo único passa a §1º, com a seguinte redação: "§1º No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, caso o locatário solicite, a

descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram."(NR)

II - São acrescentados os seguintes

§§ 2º e 3º: "§ 2º Não descaracterizam a locação para temporada:

I - O oferecimento de imóveis residenciais para locação, em todo ou em parte, por meio de sítios eletrônicos ou aplicativos, observados o disposto no caput; SF/15779.38902-47

II - A cobrança, em apartado, de valores como indenização das despesas com limpeza.

§ 3º O locador que prestar qualquer serviço regular de hospedagem deverá obter os cadastros do Ministério do Turismo e os demais cadastros previstos em lei."

Neste caso, o projeto caminhou em sentido contrário, amparado na liberdade de fruição da propriedade. Se a alteração proposta pelo projeto de lei n.2474/19 visa resguardar o interesse da coletividade, em prol da segurança dos condôminos que se sentem prejudicados pelo vai e vem criado pela dinâmica do aplicativo, a proposta do projeto de lei n.748/15 visava garantir o pleno funcionamento da livre iniciativa. A justificativa para a alteração do dispositivo diz que "propõe-se harmonizar a locação por temporada ao regime geral da locação residencial, facultando ao locatário exigir tal rol. Privilegia-se, assim, a autonomia da vontade, e homenageia-se a praticidade."

Como visto, ambos os projetos visam alterar a lei de locações, seja para dificultar ou facilitar o uso da ferramenta digital para a celebração do contrato de aluguel por temporada, valendo-se da dicotomia entre liberdade, consubstanciada na defesa constitucional da livre iniciativa, e segurança. Disso trataremos agora.

Em síntese, tanto os projetos de lei quanto as sentenças e acórdãos publicados sobre o tema baseiam-se na análise dos magistrados acerca de duas questões fundamentais preexistentes: (i) a diferença entre o contrato de hospedagem e o contrato de locação por temporada e (ii) a dicotomia entre segurança x livre iniciativa na figura da destinação das áreas comuns do condomínio edilício. A primeira versa sobre a diferença entre o contrato de hospedagem e o contrato de locação por temporada, visto que aquele, automaticamente descaracterizaria este e, conseqüentemente, deveria ser regido por legislação diversa. Já a segunda opõe os interesses dos condôminos em gozar de seus direitos fundamentais de

segurança e da liberdade. Ambas as questões são amplamente debatidas e não necessariamente carecem de relação entre si.

Em relação à questão da hospedagem, sem desmembramento da polarização supracitada, vislumbramos a primeira decisão do Superior Tribunal de Justiça, de relatoria do Ministro Luís Felipe Salomão, acerca deste assunto. O Resp. 1.819.075 tratou-se de um recurso movido por dois proprietários que objetivaram atacar a sentença de primeira instância do processo n. 0167356-70.2014.8.21.0001, de autoria deles, em face de um condomínio. O TJ/RS, contrário à utilização do aplicativo para contratos de locação por temporada decidiu, em essência que *“a ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido de criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem”*.

Noutro sentido, a mesma relação aparece na sustentação dos requerentes. Utilizam-se de decisões favoráveis publicadas pelo TJ/SP e sustentam que

"A locação por curto espaço de tempo, com alguma rotatividade de inquilinos, não configura contrato de hospedagem e o fato de os recorrentes auferirem renda com as locações não demonstra que tenha havido exploração comercial ou, mais importante, afronta à destinação residencial do edifício"

A decisão fora definida por três votos a dois em favor da imposição de limites ao aluguel por aplicativos pela convenção condominial. Em se tratando de caso específico e com características distintas, dado o alto nível de complexidade e de minúcias caso-a-caso, não deve o caso em tela configurar precedente para demais processos neste sentido.

Sabemos que o contrato de locação é regido por legislação específica. Tanto o Código Civil quanto a Lei do Inquilinato abordam esta dualidade, porém, é mister transmitir que a locação é, pois, uma relação de consumo. Já em relação à legislação devemos pensar: o que é, ou, no que se transformou o direito de propriedade hoje em dia? Este debate é crucial para que possamos avançar em uma solução, pois a exegese do direito poderá pender insultuosamente para qualquer narrativa.

Ainda que em meio a controvérsias, o sucesso do Airbnb fez com que outros aplicativos de aluguel de imóveis por temporada surgissem. Sites como TripAdvisor, Homestay, Couchsurfing e Booking.com são apenas alguns exemplos, dentre os mais procurados por proprietários e turistas. O fenômeno da economia compartilhada, por óbvio, não se restringe apenas aos serviços de locação por temporada. Hoje, até mesmo os serviços de locação residencial em contratos típicos, podem ser contratados via aplicativos, por exemplo, pelo Quinto Andar.

Porém, nesta modalidade, a locação mesmo que feita através de um aplicativo, não tem encontrado resistência por parte dos demais condôminos, uma vez que o argumento mais utilizado pelos condomínios para tentar validar a decisão de proibir o aluguel por temporada é o da insegurança gerada pela alta rotatividade de desconhecidos.

Esta questão é notavelmente difícil de ser superada, mas estamos muito próximos de vislumbrar um arrefecimento deste debate pelos recentes entendimentos do Superior Tribunal de Justiça, onde tal oposição de direitos fundamentais atinentes à propriedade tem pesado mais para o lado da segurança da coletividade do que pela liberdade do condômino. Trataremos de analisar estas decisões mais a frente, mas não sem antes pensar nas garantias e responsabilidades lincadas a tais direitos.

Sabe-se que, num condomínio exclusivamente residencial, é vedado ao proprietário ou possuidor do imóvel, estabelecer ponto estritamente comercial, de acordo com o artigo 1.336. do Código Civil que aduz:

São deveres do condômino:

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

Da leitura do dispositivo, tem-se a impressão de que a imposição que se coloca ao condômino se reveste do pré-requisito da habitualidade e da proporcionalidade. Não é possível impedir que um advogado, por exemplo, eventualmente receba um cliente em sua residência, bem como noutro exemplo, a visita de um médico em domicílio não transforma a destinação da

unidade em consultório. O que se confere é a atividade principal a que o presente imóvel se destina para que, a partir da habitualidade, configure-se tal desvio de finalidade.

Outrossim, também não se considera como atividade comercial a prática cada vez mais comum do teletrabalho (*home-office*), posto que este em nada altera a percepção de segurança e de tranquilidade do condomínio, em nada afetando o direito de vizinhança.

“A proibição de desvio de destinação tem, evidentemente, suas razões. Visa coibir um uso tão intensivo que exceda o limite normal em uma residência evitando que a afluência de pessoas chegue a conspirar contra a tranquilidade e a segurança dos demais ocupantes, a desvalorizar patrimonialmente as unidades e a aumentar as despesas com maior solicitação de serviços.” [KARPAT, 2017]

Diante do exposto acima, temos a seguinte construção analítica: a prática comercial em condomínio destinado à residência, se feita com habitualidade, é vedada pelo ordenamento jurídico vigente. Sabe-se que a hospedagem, nos moldes praticados pela rede hoteleira e demais serviços similares se configura como prática comercial, e isto já está pacificado, portanto, também é vedado pelo supracitado dispositivo.

Agora, trazemos à baila a discussão específica em relação aos aplicativos de locação como o Airbnb, Booking.com e tantos outros. A atividade desempenhada por eles, no que se refere ao contrato entre o locador e locatário (ou hóspede e anfitrião), poderia caracterizar prática comercial?

No voto vencido do Ministro Relator Luis Felipe Salomão, no REsp. 1.819.075 – RS, o mais importante julgado sobre a matéria, até o recente acórdão do STJ (NOV/2021), que veremos mais a frente, o entendimento é de que não se deve confundir as duas práticas.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDÍLIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp. 1.819.075-RS. RELATOR: MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO. BRASÍLIA. 20/04/2021.

“Nesse sentido, penso não ser possível categorizar a atividade realizada pelos proprietários recorrentes como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem, nos estritos limites da lei.”

“Isso porque, para além das importantes questões formais previstas na legislação (por exemplo, adequação ao Plano Diretor do Município e recolhimento dos tributos devidos em caso de atividade empresarial), com vinculação da atividade a "empreendimento ou estabelecimentos", no caso ora em exame, os proprietários, pessoas naturais, disponibilizam quartos de uma mesma unidade, ora compartilhando a moradia, ora oferecendo a unidade inteira, mas sempre voltados à finalidade residencial, ainda que temporária.”

Neste mesmo sentido, em oportuno, o próprio blog do Airbnb, traz um compilado de pareceres e decisões favoráveis aos proprietários que desejam alugar suas unidades através do aplicativo, servindo de auxílio para aqueles que tiveram seus anseios negados por decisões de assembleias condominiais, síndicos ou mesmo em juízo de primeira instância. No aresto abaixo, o acórdão seguiu o mesmo entendimento do Ministro, alegando que não existe desvio de finalidade na referida atividade.

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA – LOCAÇÃO DE APARTAMENTO POR TEMPORADA – IMPOSSIBILIDADE DE SE CRIAR ÓBICE A TAL DIREITO ATRAVÉS DE EXIGÊNCIAS EXCESSIVAS E ABUSIVAS. POSSIBILIDADE DO PROPRIETÁRIO ANUNCIAR SEU IMÓVEL NOS SÍTIOS ELETRÔNICOS DESTINADOS A TAL FINALIDADE – PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES, PREVISTOS NO ARTIGO 300 DO CPC, NESTE JUÍZO RECURSAL DE PARTE DO DIREITO INVOCADO PELO AGRAVANTE – RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO SERGIPE. ACÓRDÃO: 201720420. PROCESSO: 201700816872. RELATOR: JOSÉ DOS ANJOS. ARACAJÚ/SE. 19/09/2017)

“Conforme já explanado na decisão liminar, a divulgação no ambiente virtual a unidade com objetivo de alugar por temporada, não transmuta o caráter residencial da locação a justificar tal impedimento, que até mesmo poderia causar dano de difícil reparação, ao tempo em que reduziria ao extremo as oportunidades de negociação. Entendimento esse que pode ser modificado após a dilação probatória”

Porém, ao mesmo tempo, é cauteloso em identificar que poderia haver, dentro da complexidade do presente debate, mudanças sensíveis, que mediante provas, poderiam caracterizar destinação diversa. Do mesmo modo, ausência de dilação probatória também foi utilizada no processo seguinte, onde a decisão valeu-se exclusivamente do disposto no art. 48 da lei de locações.

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO POR TEMPORADA. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DA RÉ A ABSTER-SE DE UTILIZAR A SUA UNIDADE HABITACIONAL OU OUTRAS QUE ADMINISTRA NO CONDOMÍNIO AUTOR, POR TEMPORADA OU HOSPEDAGEM, QUE NÃO SEJA ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL, NA FORMA PERMITIDA NA CONVENÇÃO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTORAL. CONVENÇÃO QUE PERMITE A LOCAÇÃO POR TEMPORADA, SE TIVER FIM RESIDENCIAL. HIPÓTESE DOS AUTOS. AUTOR QUE NÃO COMPROVOU FINALIDADE DIVERSA. MANUTENÇÃO DO JULGADO. HONORÁRIOS RECURSAIS, FIXADOS CONSOANTE A REGRA DO ART. 85, §11 DO NCPC. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. APELAÇÃO n. 0107553-45.2016.8.19.0001. RELATORA: DES. CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA. RIO DE JANEIRO/RJ. 2017)

“Na hipótese, a convenção condominial não traz qualquer vedação à locação, mesmo que por temporada, para fins residenciais. Apesar da alegação do condomínio de que a ré vem usando a sua unidade habitacional de número 310 para fins não residenciais, nenhuma prova é feita neste sentido.” (p.2)

É aqui que se abre espaço para a discussão sobre as principais mudanças trazidas pelos modelos de economia compartilhada. Há uma preocupação aparente dessas empresas como a Airbnb, em levar o ponto focal da discussão para a dicotomia hospedagem x não hospedagem. Até porque, não existe limitação ao uso da tecnologia para que se obtenha múltiplas facilidades nas negociações locatícias. Pelo contrário, todo e qualquer esforço para a dinamização contratual nesta seara é muito bem-vindo.

Por outro lado, há de se convir que é extremamente dificultoso polarizar o debate entre dois pontos tão díspares, como se a caracterização de um completamente anulasse a caracterização de outro. Torna-se, pois, a justificativa mais fácil de ser utilizada no sentido de legitimar que não há desvio de finalidade na operação. Ora, se a atividade não se traveste de hospedagem, não há do que se falar em desvio da finalidade residencial na atividade exercida pelo locador. Porém, para a solução da lide, têm-se visto uma fuga da letra fria da lei em valorização da análise casuística.

A análise polarizada, por sua vez, não abre espaço para a nova realidade gerada pela economia de compartilhamento, e a legislação vigente ainda não está preparada para responder a estas nuances. Se nos agarrarmos à letra fria da lei, ficaria difícil provar um desvio de finalidade em uma situação evidente de locação por temporada através da utilização de um aplicativo. Isso, pois, segundo o famoso comentarista esportivo Arnaldo Cezar Coelho: “a regra é clara.” Vejamos o disposto na lei de locações:

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

Apesar do exposto, não é recomendável prosseguir com o axioma pueril de que o legislador buscou, a época da feitura do texto normativo, responder às dúvidas que se insurgiram com a tendência da utilização constante dos aplicativos, da internet das coisas e da rapidez e dinamismo proporcionada por eles. Será mesmo que o legislador pensou na frequência de uso da modalidade proporcionada por este dinamismo?

No entendimento de que a lei não deve ser interpretada de modo diverso do que aduz a sua simples leitura, tem-se o voto-vista do Ministro Marco Aurélio Bellizze no REsp. 1.884.483 – PR, onde diverge do Ministro Relator, cujo contraponto trataremos mais adiante, em relação à finalidade residencial estabelecida na convenção condominial, mas segue no mesmo entendimento quando da análise *in casu* acerca do poder dado à deliberação condominial para que possa proibir tal atividade. Eis o voto:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp. 1.884.483-RS. RELATOR: MIN. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. BRASÍLIA, 2021.

Em resumo esse é o ponto central da presente fundamentação: a deliberação condominial que proíbe a locação por temporada é legítima não porque desbordaria da finalidade residencial, circunstância, ao meu ver, absolutamente incorrente na hipótese retratada nos presentes autos. A proibição é legítima pois, a despeito de a locação por temporada convergir com a finalidade residencial estabelecida na convenção condominial, esse tipo de exploração econômica da unidade, sobretudo em razão do modo como é ela atualmente operacionalizada e potencializada pelas plataformas digitais do segmento, produz, de modo intrínseco, intenso reflexo na vida condominial (no tocante à segurança, à harmonia e à salubridade), surgindo daí conflitos de interesses entre os condôminos. (p.42)

Há de se notar uma constante tentativa do intermediador do serviço e dos condôminos interessados a levar o debate para a dicotomia hospedagem x não hospedagem. Vê-se, ao analisar a maioria das decisões sobre o tema, uma constante insistência em analisar a questão dos serviços que, naturalmente, espera-se deste modelo. Em decisão, no processo 0064727-38.2015.8.19.0001 temos, por exemplo, esta questão evocada.

“A palavra hospedagem é derivada de hospedar, do latim *hospitari*, que significa residir temporariamente. Porém, para caracterização de hospedagem é necessário que o estabelecimento preste serviços regulares aos seus hóspedes, tais como: lavanderia, arrumadeira, recepção, entre outros. Além disso, o estabelecimento deve estar devidamente autorizado a funcionar.” (p. 452)

Existe, por óbvio, o interesse da empresa (Airbnb), ao postar o supracitado entendimento em seu próprio site, em descaracterizar o seu modelo de negócio como um serviço de hospedagem ao condicionar tal modalidade à necessidade dos serviços citados. No mesmo sentido, o agravo 2115834-61.2016.8.26.0000 do TJ-SP, aduz:

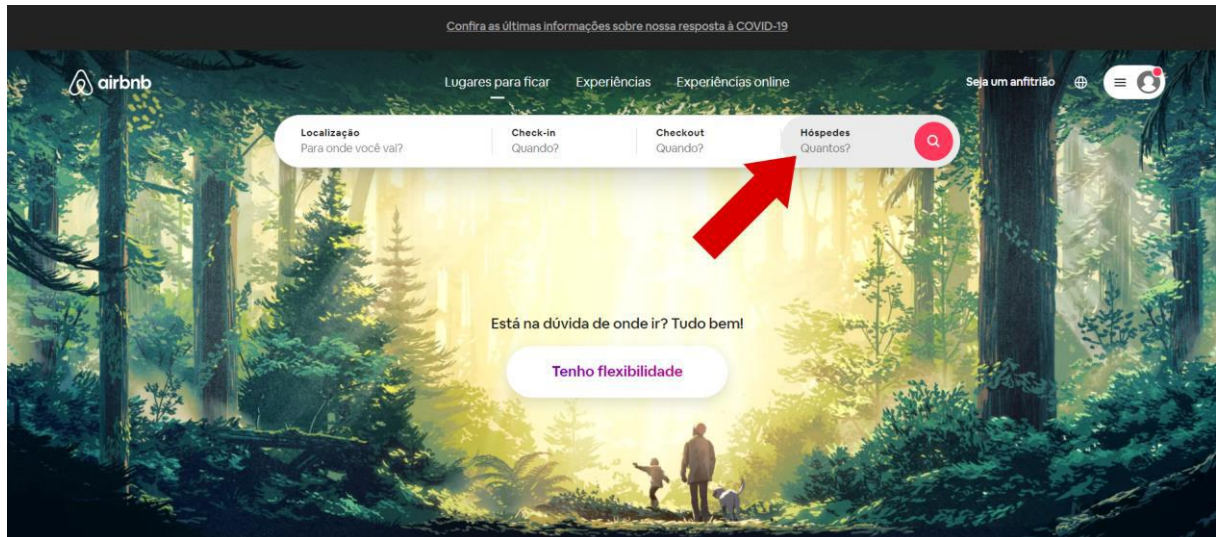
“Ora, alugar a propriedade para períodos determinados ou de veraneio, há de se convir, nem na mais delirante das interpretações, equivale à locação para fins comerciais ou industriais, está sim vedada no regimento interno do loteamento.

Não há, portanto, ao menos por ora, indícios de que as agravadas estejam disponibilizando sua propriedade para eventos comerciais e de grande porte, estes sim vedados expressamente - e com razão, aliás, por questões de segurança e de bem-estar dos demais proprietários.

E, nesse passo, não se pode olvidar que as normas restritivas de direito, como é o caso, devem ser sempre interpretadas restritivamente, nunca extensivamente, impondo-se, assim, que da norma analisada se extrairia uma exegese praticamente gramatical.” (p.4)

Aqui, foi trazida a expressão “eventos comerciais e de grande porte” que “seriam vedados expressamente -e com razão, aliás, por questões de segurança e bem-estar” do condomínio. A questão é: uma movimentação intensa e diária de desconhecidos, fato que apenas o dinamismo e a intensidade de uso de um conhecido aplicativo podem gerar, deve ser afastada do conceito de grande porte? Se outros condôminos optarem por fazer o mesmo com suas unidades autônomas, não estaria caracterizada uma movimentação de grande porte e, muito provavelmente descontrolada, tal como em um grande edifício comercial? E com tamanha intensidade, como ficariam os serviços prestados pelos profissionais que zelam pelas áreas comuns? São, de fato, questões difíceis de serem superadas.

Outro ponto interessante é o modo pelo qual o próprio site do Airbnb trata a questão da hospedagem e dos serviços, utilizando-se dos termos “hóspedes”. Ademais, também há cobrança de duas taxas obrigatórias: taxa de limpeza (para cobrir os custos com a limpeza do imóvel) e taxa de serviço (para cobrir os custos operacionais do Airbnb).



<https://www.airbnb.com.br/> Acesso em 25/09/2021.

R\$115 / noite ★ 4,89 (267 comentários)

CHECK-IN 26/11/2021	CHECKOUT 28/11/2021
HÓSPEDES 1 hóspede	

Reservar

Você ainda não será cobrado

R\$115 x 2 noites	R\$230
Taxa de limpeza	R\$65
Taxa de serviço	R\$42
Total	R\$337

<https://www.airbnb.com.br/> Acesso em 25/09/2021.

Mas seria a simples utilização dos termos, suficiente para caracterizar este modelo como, de fato, um contrato de hospedagem? Vejamos o que diz a lei n. 11.771/2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, sobre a modalidade de hospedagem.

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

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

§ 2º Considera-se prestação de serviços de hospedagem em tempo compartilhado a administração de intercâmbio, entendida como organização e permuta de períodos de ocupação entre cessionários de unidades habitacionais de distintos meios de hospedagem.

3º Não descaracteriza a prestação de serviços de hospedagem a divisão do empreendimento em unidades hoteleiras, assim entendida a atribuição de natureza jurídica autônoma às unidades habitacionais que o compõem, sob titularidade de diversas pessoas, desde que sua destinação funcional seja apenas e exclusivamente a de meio de hospedagem.

4º Entende-se por diária o preço de hospedagem correspondente à utilização da unidade habitacional e dos serviços incluídos, no período de 24 (vinte e quatro) horas, compreendido nos horários fixados para entrada e saída de hóspedes.

Neste sentido, de acordo com a legislação vigente, há o entendimento de que a caracterização do contrato de hospedagem necessita de múltiplas variáveis a serem observadas, e que no voto vencido do Ministro Luis Felipe Salomão no REsp-1819075 - RS, isto é evocado:

“É bem de ver, portanto, que o **contrato de hospedagem**, a teor da previsão legal e do entendimento jurisprudencial sobre o tema, **compreende a prestação de múltiplos serviços**, sendo essa a tônica do contrato. É contrato em que a prestação de serviços constitui elemento inerente à sua configuração, a exemplo dos serviços de portaria, segurança, limpeza, arrumação dos cômodos, entre outros, excluindo, ainda, qualquer utilização para fins residenciais.

Nesse sentido, penso não ser possível categorizar a atividade realizada pelos proprietários recorrentes como comercial, igualando-a àquelas realizadas por estabelecimentos dotados da estrutura para o fornecimento dos serviços inerentes à hospedagem, nos estritos limites da lei.

Por sua vez, a apontada prestação de serviços, a exemplo de lavagem de roupas, revelou-se atividade circunstancial, não essencial, em nada se assemelhando, portanto, ao plexo de serviços exigidos à caracterização da hospedagem. (p. 10)

Esta decisão versa também sobre a natureza jurídica do contrato. Segundo o advogado Rodrigo Toscano de Brito, há que se desmembrar a natureza dos serviços prestados pelos referidos sites em múltiplos contratos, pois nunca haverá consenso fático ou jurídico caso a análise não seja feita desta forma. Neste sentido, afirma:

“Nesse passo é importante observar que se está diante de uma categoria contratual complexa que envolve, pelo menos, três relações jurídicas: a) entre o "anfitrião" e o prestador do serviço pelo "aplicativo"; b) entre o "hóspede" e o prestador do serviço pelo aplicativo; e, c) entre o "anfitrião" e o "hóspede". O objeto dessa relação complexa entre os usuários envolve publicação de ofertas de hospedagem, busca e reservas de serviços e, ao final, a cessão do imóvel por prazo curto, contratado por diária. Vale consignar que este contrato deve ser analisado, necessariamente, à luz de todos esses elementos. É que, se destacarmos apenas um deles, o contrato, como se propõe na prática, desconfigura-se. [BRITO, 2021]”

Portanto, a questão que se coloca ao caso dos aplicativos é que não parece haver solução satisfatória ao tentar resolver o problema valendo-se da celeuma se há ou não contrato de locação por temporada ou de hospedagem. A resposta nos parece cada vez mais se escorar na questão da intensidade e na multiplicidade dos contratos, bem como na oposição dos direitos fundamentais da liberdade e da segurança. Sobre isto, segue o entendimento do relator Ministro Luis Felipe Salomão no REsp. anteriormente citado.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp. 1.819.075-RS. RELATOR: MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO. BRASÍLIA. 20/04/2021.

“Por certo, o aluguel de imóveis envolvendo contratos de curta temporada ou referente a partes do imóvel (cômodos), em que não se evidencia o vínculo entre os ocupantes, até mesmo associado a prestação de serviços eventuais, sempre existiu. Na verdade, questão nova trazida a debate é, por assim dizer, a potencialização do aluguel por curto ou "curtíssimo" prazo envolvendo, muitas vezes, uma única diária, decorrente da

transformação econômica proporcionada pelo uso da internet, por meio de plataformas virtuais, capazes de promover a interligação entre pessoas – no caso, proprietário do imóvel e o pretendente à locação deste. (...)

Tais atividades estão inseridas na hoje denominada "economia de compartilhamento". Como exemplo, vale citar, entre diversas outras, as plataformas de intermediação de serviços Airbnb, Booking, HomeAway e Uber.” (p.11-12)

E que “(...) no atual estágio, e considerando a indiscutível multiplicidade de relações advindas da utilização de plataformas virtuais para locação de imóveis, não há como enquadrá-la em uma das rígidas formas contratuais existentes no ordenamento jurídico vigente”

Notório, pois, é a adequação do tema da intensidade e da multiplicidade de contratos em sintonia com o entendimento do Ministro Relator. Além disso, independentemente da adequação contratual, a proibição nua e crua da utilização da plataforma e de seu modelo de negócios poderia trazer prejuízos irreparáveis ao crescimento econômico no sentido em que, de fato, há incremento substancial na circulação de riquezas quando se permitem novas atividades relacionadas à economia compartilhada. Sobre isso, não restam dúvidas acerca dos impactos positivos na indústria do turismo e na geração de empregos relacionados ao setor, conforme demonstra outro levantamento da Fipe acerca do tema:

“O resultado apurado pela Fipe levou em consideração o impacto econômico da renda extra obtida pelos anfitriões brasileiros com o aluguel de temporada e os gastos dos viajantes com alimentação, compras, passeios, atrações e transporte, entre outros. Essa movimentação econômica e seus efeitos indiretos e induzidos equivalem à geração de 70 mil novos empregos no país, calculou a Fipe. O estudo mostrou que, fora os gastos com hospedagem, os viajantes que optam pelo Airbnb gastam, em média, três vezes mais que aqueles que se hospedam em hotéis.

Esse comportamento fez com que os hóspedes que utilizam a plataforma tenham acrescentado R\$ 788,2 milhões a mais ao PIB brasileiro do que se tivessem se hospedado em hotéis ou pousadas, segundo estimativa da Fipe.

No Brasil, o Airbnb reúne 143 mil anúncios e registrou mais de um milhão de chegadas de hóspedes em 2016. A plataforma conta com quase 90 mil anfitriões no país. O ganho médio anual de um anfitrião brasileiro típico, no ano passado, foi de R\$ 6,07 mil. Segundo o estudo comparativo da Fipe, o número de pessoas que se hospedam por meio da plataforma representa 2,1% do total de hóspedes no Brasil.

Neste sentido, entende que “o uso regular da propriedade, em inseparável exame da função social a ser destinada ao caso, permite concluir pela possibilidade da exploração

econômica dos imóveis, em estrita observância aos direitos dos demais condôminos”. Porém, a despeito deste crescimento latente, não descarta de análise o entendimento do jurista Sílvio Venosa, que se manifestou no sentido que:

“conclui pela ausência de norma específica ou mesmo de proibição expressa no âmbito do ordenamento jurídico envolvendo o Airbnb ou plataformas virtuais congêneres. Assevera que a modalidade negocial em tela, em razão de características específicas, não poderia ser regulada Lei n. 11.771/2008 (contrato de hospedagem) nem mesmo pela Lei n. 8.245/1991 (Lei de locações).

E, que deste modo,

“(…) não existe ainda uma regulamentação legal nem uma proibição expressa na lei para esse tipo de prática. Em princípio, o instituto seria regulado pela Lei n. 11.771/2008, que trata da hospedagem para turismo, mas essa lei está voltada para estabelecimentos de hotelaria. Não se amolda, em absoluto para conjuntos residenciais comuns. **A Lei do Inquilinato (arts. 48 a 50 da Lei n. 8.245/1991) prevê a locação por temporada por até 90 dias, mas dirige-se a outra classe de inquilinos, e não a hóspedes.**”

É a partir deste ponto que se insurgem as demais opiniões, pois há de se notar que, mesmo na presente hipótese não se poderia comparar em igual sentido a classe de inquilinos a de hóspedes. Sobre o tema, já escreveu Caio Mário Da Silva Pereira:

“Que é, então, residência? É o lugar de morada normal, o local em que a pessoa estabelece uma habitação. Fazendo distinção que auxilia a compreender, Ruggiero instituiu uma gradação, morada, residência, domicílio. Aproveitando em parte seu raciocínio, vemos na residência a morada de quem chega e fica; não é pousada eventual de quem se abriga em um lugar para partir de novo. O que aluga uma casa em uma zona de praia, para passar o verão, tem ali a morada, mas não tem residência. Esta pressupõe estabilidade, que pode ser maior ou menor. Estabilidade relativa.” (2017, p.309-310)

E, além disso, estabilidade pressupõe segurança, que em seu amplo significado, seja física, psicológica, econômica ou jurídica está na raiz da luta do povo brasileiro pelo direito de moradia, bem como a aquisição da propriedade, traduzido na expressão popular: “o sonho da casa própria”. Sobre isso, vejamos o voto do Ministro Relator Ricardo Villas Bôas Cueva no REsp n. 1.884.483 – PR ao ponto em que levantou esta questão:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO

EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE. SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp. 1.884.483-PR. RELATOR: MIN. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. BRASÍLIA, 2021.

A partir de tal premissa, chega-se à conclusão de que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu.

E a inegável afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade às eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.

As normas relativas à ordem urbanística, por exemplo, de controle do uso e ocupação do solo urbano, preocupam-se em definir zoneamentos justamente para que as inconveniências de uma atividade não se façam sentir sobre outras.

Nos condomínios que oferecem diversas opções de lazer (salões de festas, quadras esportivas, churrasqueiras, piscinas, saunas, playgrounds etc.), por vezes confundidos com clubes recreativos, a própria demanda por espaços de uso comum é diretamente afetada. Com efeito, a intenção de quem ali se encontra provisoriamente é aproveitar ao máximo os poucos dias de permanência – comportamento que muito difere do uso ordinário conferido por aqueles que lá residem –, a ensejar, além do incremento nas despesas de manutenção, a insuficiência dos espaços de uso comum, normalmente planejados para atender à demanda ordinária dos residentes.

Essa mesma diferença de comportamentos, a propósito, tem notório potencial para afetar o sossego e a salubridade das pessoas que vivem em condomínio. De fato, o estado de ânimo daqueles que utilizam seus imóveis para fins residenciais não é o mesmo de quem se vale de um espaço para aproveitar suas férias, valendo também lembrar que as residências são cada vez mais utilizadas para trabalho em regime de home office, para o qual se exige maior respeito ao silêncio, inclusive no período diurno.

Por último, não há como negar que a segurança dos demais condôminos ficaria mais vulnerável com a constante entrada e saída de novos moradores em curtos espaços de tempo, notadamente nos condomínios menores e naqueles situados em locais isolados (praia e campo).

As medidas de segurança normalmente adotadas pelos condomínios fechados, verticais e horizontais, como o prévio cadastramento de pessoas (residentes, visitantes, empregados domésticos, prestadores de serviço etc.) e o controle de entrada e saída de pessoas e coisas, não teriam a mesma eficácia se a cada novo hóspede for conferido integral acesso não apenas à unidade autônoma, mas também a portarias, garagens e outros espaços comuns, mediante entrega de chaves, controles remotos, tags, entre outros (p.15).

Ademais, a questão da segurança aqui colocada não se limita aos meros aborrecimentos gerados por um ir e vir desenfreado de clientes. Em recente artigo publicado na revista Exame, a jornalista Olivia Carville compilou algumas das centenas de problemas relatados e enfrentados por hóspedes e anfitriões deste serviço nos Estados Unidos. O trecho destacado aborda crimes graves, cometidos em propriedades disponibilizadas pela plataforma e, não menos importante, da forma e o motivo pelo qual a empresa buscou silenciá-los.

O apartamento do primeiro andar na Rua 37 Oeste, alguns quarteirões ao sul da **Times Square**, era popular entre os turistas — tão popular que um molho de chaves foi deixado no balcão de uma pequena loja de conveniência ali perto para os locatários do Airbnb pegarem. Foi lá que uma australiana de 29 anos e um grupo de amigos as recolheram, sem necessidade de identificação, quando chegaram a Manhattan para comemorar o Ano-Novo em 2015. O apartamento havia sido anunciado no Airbnb, embora a maioria dos aluguéis de curto prazo seja ilegal em Nova York.

Logo depois dos festejos de Ano-Novo, a jovem deixou as amigas no bar onde estavam comemorando e voltou sozinha para o apartamento. Ela não percebeu nada de errado nem viu o homem dentro de casa, escondido na penumbra enquanto ela entrava no banheiro. Apenas percebeu que não estava sozinha quando a lâmina de uma faca de cozinha estava apontando para ela. O estranho a agarrou, empurrou-a para a cama e a estuprou. Havia muita gente na rua, bêbados comemorando do lado de fora, mas a mulher estava com muito medo de gritar.

O assaltante fugiu com seu celular, mas ela conseguiu entrar em contato com seus amigos pelo iPad, e a turma correu para a rua para encontrar um policial. Os policiais já estavam no apartamento mais ou menos 1 hora depois, quando o homem voltou e espiou pela porta. Eles o prenderam e esvaziaram sua mochila, retirando três itens incriminadores: uma faca, um dos brincos da garota e o molho de chaves do apartamento.

Uma semana depois, um funcionário foi enviado ao fórum para ver se o Airbnb fora mencionado em algum processo. Não tinha sido. A mídia local também não noticiou o crime, apesar dos sinistros detalhes, e a empresa queria manter o caso assim. A história não foi relatada até agora em grande parte porque, dois anos após o assalto, o Airbnb entregou à jovem um cheque de 7 milhões de dólares. (...) Em troca, ela assinou um contrato para não falar sobre o acordo “ou implicar responsabilidade ou obrigação” por parte do Airbnb ou do anfitrião.

Em 2011, uma anfitriã (...) voltou de uma viagem de trabalho e encontrou a casa saqueada. Seus “hóspedes” destruíram roupas, queimaram seus pertences e abriram um buraco na porta de um armário trancado para roubar seu passaporte, cartão de crédito, laptop e discos rígidos, bem como as joias de sua avó.

Ex-agentes lembram casos em que tiveram de aconselhar hóspedes escondidos no guarda-roupa ou que fugiam de cabanas isoladas depois de ser agredidos por anfitriões. Às vezes, os convidados eram os perpetradores, como no caso de um incidente em que um foi encontrado na cama, nu, com a filha de 7 anos de seu anfitrião. Os agentes tiveram de contratar equipes especializadas em fluidos corporais para limpar sangue de tapetes, providenciar profissionais para cobrir

buracos de bala nas paredes e lidar com anfitriões que encontraram restos mortais desmembrados [CARVILLE, 2021].

Por óbvio, compreende-se que tais relatos não devem ser pensados como um problema exclusivo advindo do uso das plataformas de aluguel por temporada, mas ligam um sinal de alerta no sentido em que evidenciam que o debate esteja apenas começando e que, de fato não será tarefa fácil solucioná-lo.

5. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, temos que o modelo de economia compartilhada aplicado aos serviços online de locação de imóveis por temporada trata-se de algo muito recente e carece de uma análise mais profunda de juristas e legisladores. Tentar responder aos inúmeros questionamentos que emergem deste debate sem adentrar profundamente nas nuances de cada caso nos parece uma tarefa impossível, porém, assim é o processo legislativo. Trata-se da constante provocação da sociedade por respostas, ao menos genéricas, para as novas tecnologias.

Tentar obter solução imediata para estes questionamentos valendo-se de uma legislação que não fora pensada para os avanços trazidos pela economia compartilhada e pela internet das coisas, onde a altíssima rotatividade de usuários e as tremendas facilidades na assinatura dos contratos sequer eram pensadas, não saciará a nossa sede por justiça. Obviamente, não será toda e qualquer novidade que merecerá a nossa atenção, mas uma vez que qualquer uma delas torne-se tema de intensos debates de relevante interesse social, caberá a nós, cidadãos, ir a fundo para transformá-la em algo satisfatório para a maioria.

É sabido que haverá resistência de ambos os lados. Diante disso, pensamos que quaisquer projetos de lei que vise, de forma irrestrita, proibir ou liberar esta atividade, dificultará ainda mais o caminho para a pavimentação dos questionamentos. A proibição integral prejudicaria a atividade econômica, o turismo e o comércio local, afastaria os investidores, mostraria que as cidades brasileiras não estão preparadas para os novos tempos. A liberação irrestrita, por outro lado, poderia colocar em risco a saúde e a salubridade dos demais condôminos, aumentaria o preço dos imóveis em áreas já saturadas, ocasionando desorganização urbana e gentrificação.

No atual cenário, a discussão sobre a natureza do contrato, bem como a destinação do imóvel tem se tornado irrelevante, isso pois, em *ultima ratio*, resta ao jurista enfrentar a oposição entre os direitos fundamentais da liberdade e da segurança. A questão, portanto, vem caminhado em paralelo com a evolução do conceito de propriedade e sua relação com a função social trazida pela carta constitucional de 1988. Portanto, não se pode olvidar que já existem limitações legais ao pleno gozo dos direitos atinentes à propriedade. Até porque a máxima popular “o direito de um vai até onde começa o direito de outro” nos parece algo simples de entender.

O condomínio edilício existe para viabilizar a organização urbana. Sua divisão essencial da propriedade em partes exclusivas e comuns, fazem com que o direito do proprietário de uma fração ideal, em nenhum tempo, deva ser tratado de forma exclusiva, sem que adentre ao direito dos demais condôminos no que concerne às partes comuns. Neste caso, a expressão “é meu”, trazida pelo jurista Flávio Tartuce e citada no presente trabalho, deve ser compreendida, em parte, como se “é nosso” significasse. Erro é, querer separar o condomínio de si próprio, como se autônomo fosse, quando na realidade, nada mais é do que o somatório das partes que o compõe.

Nesse sentido, torna-se tão complexa a missão de categorizar o serviço de locação por temporada via aplicativos. Trata-se de um contrato atípico, entretanto, na prática, muito diferente daqueles que no passado não dispunham da liquidez e do dinamismo dos tempos atuais. Em meu entendimento, torna-se secundária a missão de debater sobre a natureza do contrato e eventual destinação do imóvel, pois, noutro foco reside o enfrentamento de dois direitos fundamentais de maior importância, quais sejam a liberdade e a segurança.

Desse modo caminhamos em dois sentidos paralelos. Primeiramente na busca por uma legislação que consiga responder aos anseios de ambos os grupos, no sentido de despolarizar o debate, como já vimos acontecer em algumas cidades ao redor do mundo e, em segundo lugar, a possibilidade de até que isso se concretize, a convenção condominial versar sobre a proibição da atividade. A solução definitiva carece de mais tempo e de uma análise muito mais apurada, mas os avanços não devem ser ignorados. Nota-se um claro arrefecimento dos problemas gerados pela utilização desenfreada destes serviços em cidades que, de alguma forma, já trabalharam para limitar mas não proibir a utilização dos mesmos.

Em uma análise primária, a limitação temporal que visa impedir o uso irrestrito da plataforma, como utilizada em Paris, Berlim, Amsterdã, Lisboa e outras grandes cidades turísticas, torna-se uma possível solução de curto prazo, pelo menos no sentido em que ameniza parcialmente os impactos causados pela alta rotatividade de hóspedes em condomínios edifícios durante todo o ano. Ademais, impede que os imóveis sejam tão-somente utilizados para este fim, impedindo que tenham destinação exclusivamente comercial pelo uso da plataforma. Por outro lado, as limitações de uso exclusivamente por prazo mínimo de hospedagem, como optou o legislador nova-iorquino não encontrariam espaço diante da atual legislação brasileira e, também, não responderiam aos anseios dos proprietários que visam alugar suas propriedades para turistas durante alta temporada. Na prática, a imposição desta restrição provavelmente

mataria a atividade e, quiçá limitaria a função social da propriedade o que no nosso ponto de vista não seria a solução mais adequada.

Em relação ao poder normativo da convenção condominial, discutiu-se a possibilidade de limitação do direito do proprietário em alugar suas unidades valendo-se do direito à segurança do condomínio. O problema que reside neste debate é que não pode haver a transformação automática do aluguel da residência em atividade comercial nesta modalidade. Logo, não há que se discutir que a fundamentação para a proibição de tais atividades surja a partir de uma alteração da natureza do contrato de locação para um contrato de hospedagem apenas por se tratar de uma locação por aplicativos. Deveria, pois, insurgir-se em nova modalidade. Tão nova quanto a atividade cujo legislador nem poderia sonhar existir à época da feitura da lei.

Como já dito anteriormente, a convenção condominial, por força do artigo 1.333 do Código Civil, consiste no instituto carreador de normas gerais de uso do condomínio, sendo, portanto, um instrumento de observância obrigatória a todos os condôminos. Nas palavras de Caio Mário:

“O fato de coexistirem unidos a propriedade exclusiva e o condomínio não sugere a abolição, senão o reforço das imposições, das limitações, das restrições, que em benefício da harmonia do grupo, em benefício da coisa comum e em benefício do comportamento respeitoso dos interesses alheios se estatuem” [2021, p.119]

O pensamento reforça a importância da convenção em buscar prevalecer o direito da maioria. Porém, nota-se que a fundamentação utilizada por alguns condomínios, qual seja a alteração da destinação do imóvel de residencial para comercial não merece prosperar haja vista a ausência de justificativa legal para tal. Outrossim, versa o Código Civil, em seu art. 1.336, IV, que não pode o condômino “utilizar as suas partes de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores”, e é por aqui que o debate deve permanecer.

Trata-se de uma questão de tipicidade social que nos leva a crer que o debate não será vencido na esfera judicial. É, portanto, imperativo que haja um trabalho legislativo neste sentido, e que este seja elaborado com ponderação e proporcionalidade. Que não seja pura e simplesmente a proibição total ou a liberação irrestrita de tais atividades, ou mesmo a outorga desse poder à convenção condominial, para que, no primeiro sentido não tergivermos nem

em relação aos avanços positivos proporcionados pela fluidez da economia de compartilhamento, nem em relação à segurança e a tranquilidade que apenas o domicílio pode proporcionar a quem nele se instala.

REFERÊNCIAS

ABALÉM, Renata. O Airbnb, a decisão do STJ e o diabo, que mora nos detalhes. Spacenow, 2021. Disponível em: <<https://www.spacemoney.com.br/colunistas/renata-abalem/o-airbnb-a-decisao-do-stj-e-o-diabo-que-mora-nos-detalhes/145456/>>. Acesso em 15/11/2021.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. *Curso de direito civil*. Direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2014.

BERSHIDSKY, Leonid. Airbnb começa a ceder a exigências legais de cidades onde atua. Gazeta do Povo, 2016. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/airbnb-comeca-a-ceder-a-exigencias-legais-de-cidades-onde-atua-dpphzmwsfan2qzfpwx289q7xs/>>. Acesso em 12/11/2021.

BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2003. Coleção História do Direito Brasileiro. v. 1.

BOTSMAN, R; ROGERS, R. *O que é meu é seu: como o consumo coletivo está mudando o nosso mundo*. Porto Alegre: Bookman, 2011.

BRITO, Rodrigo Toscano de. Contrato atípico de hospedagem realizado através de plataformas digitais e sua incompatibilidade com a destinação residencial dos condomínios edilícios. Migalhas, 2021. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-contratuais/345206/contrato-atipico-de-hospedagem-realizado-por-plataformas-digitais>>. Acesso em: 20/11/2021.

DANELUZZI, Maria Helena Marques Braceiro e MATHIAS, Maria Lígia Coelho. *O sistema Airbnb e sua relação com o direito de propriedade e condomínio edilício*. Revista Argumentum, 2019.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 22. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 4: Direito das coisas.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Reais. 8. ed. Salvador: JusPodivm, 2012. v. 5.

_____. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

GAGLIANO, Pablo Stolze. *Novo curso de direito civil*, volume 5: direitos reais. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

KARPAT, Rodrigo. Atividade comercial dentro de condomínios residenciais. Direcional Condomínios, 2017. Disponível em <<https://direcionalcondominios.com.br/sindicos/rodrigo-karpat/item/2821-atividade-comercial-dentro-de-condominios-residenciais.html>>. Acesso em: 21/11/2021.

LAGUNA, Marcelo. Paris abre guerra contra Airbnb e cria saia justa para Jogos de 2024. Laguna Olímpico, 2019. Disponível em <<http://blogs.lance.com.br/laguna-olimpico/paris-guerra-airbnb-jogos-2024/>>. Acesso em: 20/12/2021.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil brasileiro*. Direito das coisas. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 3.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Direitos reais. 21. ed. Atual. por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2012. v. IV.

_____. *Instituições de direito civil* – v.I. ed. atual. Maria Celina Bodin de Moraes, 30. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

_____. *Condomínio e Incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza; Melhim Namem Chalhub. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RELVAS, Rafaela Burd. Airbnb está mais transparente na informação que apresenta. Já cumpre regras europeias. Jornal de Negócios, 2019. Disponível em: <<https://www.jornaldenegocios.pt/empresas/turismo---lazer/detalhe/airbnb-esta-mais-transparente-na-informacao-que-apresenta-ja-cumpre-regras-europeias>> acesso em: 20/11/2021.

RIBEIRO, Renato. Economia compartilhada: o que é isso? Disponível em: <<https://blog.beerorcoffee.com/2018/06/15/economia-compartilhada-o-que-e-isso/>>. Acesso em 10/12/2021.

SCHOR, J. *Debating the sharing economy*. 2014.

SILVEIRA, Lisiane Mello da; PETRINI, Maria; SANTOS, Ana Clarissa Matte Zanardo dos. Economia compartilhada e consumo colaborativo: o que estamos pesquisando? ScienceDirect, 2016. Disponível em: <<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1809227616306063>>. Acesso em 10/12/2021.

SIZA, Rita. Airbnb não está a cumprir a lei europeia, avisa Bruxelas. Público, Bruxelas, 16 de Julho de 2018. Disponível em: <<https://www.publico.pt/2018/07/16/economia/noticia/bruxelas-avisa-airbnb-que-nao-esta-a-cumprir-a-lei-europeia-1838151>>. Acesso em 20/11/2021.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas* – v. 4 / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019

TEPEDINO, Gustavo. Contornos da propriedade privada. *Temas de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. t. I.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. Fundamentos de direito civil – Direitos reais. Rio de Janeiro: Forense, 2020. v. 5.

VITAL, Danilo. Locação por Airbnb não é residencial e pode ser vedada por condomínio, dis STJ. Consultor Jurídico, 2021. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-abr-20/locacao-airbnb-nao-residencial-vedada-predio>>. Acesso em 20/11/2021.

VENOSA, Sílvio. Condomínios e Airbnb. Gen Jurídico, 2019. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2019/02/22/condominios-e-airbnb/>>. Acesso em 15/11/2021.

WALDERSEE, Victoria. Airbnb elimina hospedagens e aluguel em grandes centros da Europa cai até 15%. CNN Brasil, 8 de março de 2021. Disponível em: <<https://www.cnnbrasil.com.br/business/airbnb-elimina-hospedagens-e-aluguel-em-grandes-centros-da-europa-cai-ate-15/>>. Acesso em 25/11/2021.

Cidades que estão limitando o Airbnb. Blog Quanto Custa Viajar, 2020. Disponível em: <<https://quantocustaviajar.com/blog/cidades-que-estao-limitando-o-airbnb/>> Acesso em 12/09/2021.

Decisão do STJ sobre Airbnb ainda não é definitiva, dizem advogados. Consultor Jurídico, 21 de abril de 2021. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-abr-21/decisao-stj-airbnb-ainda-nao-definitiva-dizem-advogados>>. Acesso em: 21/11/2021.

Fatos e Dados sobre a Uber. Uber Newsroom, 2020. Disponível em: <<https://www.uber.com/pt-BR/newsroom/fatos-e-dados-sobre-uber/>>. Acesso em: 21/11/2021.

Lisboa vai na contramão de Berlim e Barcelona e se abre para o Airbnb. Gazeta do Povo, 2016. Disponível em: <<https://www.gazetadopovo.com.br/vida-e-cidadania/futuro-das-cidades/lisboa-vai-na-contramao-de-berlim-e-barcelona-e-se-abre-para-o-airbnb-9wm9sngsx34nxrecyxogqxchu/>>. Acesso em 12/11/2021.

Novo confronto entre várias cidades europeias e a Airbnb. Technohotel, 2019. Disponível em: <<https://www.tecnohotelnews.pt/2019/07/03/novo-confronto-entre-varias-cidades-europeias-e-a-airbnb/>>. Acesso em 20/11/2021.

Open letter to European Governments. Airbnb, 2019. Disponível em: <<https://news.airbnb.com/en-uk/open-letter-to-european-governments/>>. Acesso em 21/11/2021.