

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

**A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB: DESAFIOS E IMPACTOS NO CONTEXTO
BRASILEIRO**

NARA DE PAULA GOULART RENHA

Rio de Janeiro

2023/2

NARA DE PAULA GOULART RENHA

**A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB: DESAFIOS E IMPACTOS NO CONTEXTO
BRASILEIRO**

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 do **Professor Dr. Haroldo de Araújo Lourenço da Silva**.

Rio de Janeiro

2023/2

FICHA CATALOGRÁFICA

CIP - Catalogação na Publicação

R412 Renha, Nara de Paula Goulart
A regulamentação do Airbnb: desafios e impactos
no contexto brasileiro / Nara de Paula Goulart
Renha. -- Rio de Janeiro, 2023.
54 f.

Orientador: Haroldo de Araújo Lourenço da Silva.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2023.

1. Airbnb. 2. Locação por temporada. 3.
Hospedagem. 4. Economia compartilhada. I. Silva,
Haroldo de Araújo Lourenço da, orient. II. Título.

NARA DE PAULA GOULART RENHA

**A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB: DESAFIOS E IMPACTOS NO CONTEXTO
BRASILEIRO**

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 do **Professor Dr. Haroldo de Araújo Lourenço da Silva**.

Data da aprovação: __ / __ / ____.

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Haroldo de Araújo Lourenço da Silva

Membro da banca

Membro da banca

Rio de Janeiro

2023/2

RESUMO

Nos últimos anos, surgiram diversas empresas que operam com base no modelo de economia compartilhada, onde o consumo de bens e serviços se dá por meio de trocas e compartilhamento, visando a adoção de um consumo mais sustentável. O Airbnb, plataforma de locação por temporada que permite que usuários ofereçam suas propriedades, é um exemplo bem-sucedido dessa abordagem. No entanto, o advento desse novo modelo de locação levanta questões sobre a necessidade de regulamentação dessa atividade, visando garantir principalmente a segurança dos usuários e a livre concorrência. Deste modo, este trabalho tem como objetivo identificar os impactos causados pela ausência de regulamentação específica para tratar de aluguel de imóveis por meio do Airbnb no Brasil. Também busca analisar os desafios de tal regulamentação, como a dificuldade de enquadramento desse novo modelo nas hipóteses de locação já previstas em lei atualmente, e verificar as jurisprudências mais recentes acerca do tema. Para esse estudo, foi realizado um levantamento documental e bibliográfico, tendo como finalidade a obtenção e análise de dados com base na doutrina, jurisprudência e legislação brasileira.

Palavras-Chave: Airbnb; Economia Compartilhada; Locação por Temporada; Hospedagem.

ABSTRACT

In recent years, several companies have emerged that operate based on the sharing economy model, where the consumption of goods and services takes place through exchange and sharing, aiming a sustainable consumption. Airbnb, a vacation rental platform that allows users to list their properties, is a successful example of this approach. However, the advent of this new rental business model raises questions about the need to regulate this activity, mainly guaranteeing the user's safety and free competition. Therefore, this work aims to identify the impacts caused by the lack of specific regulation to deal with property rentals through Airbnb in Brazil. It also aims to analyze the challenges of such regulation, such as the difficulty of fitting this new model into the renting hypotheses currently regulated by law, and also the most recent Court decisions about the topic. For this study, a documentary and bibliographic research was conducted, with the specific purpose of obtaining and analyzing data based on Brazilian doctrine, jurisdiction and legislation.

Keywords: Airbnb; Sharing Economy; Short Stay; Hosting.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
CAPÍTULO 1 – O AIRBNB E A ECONOMIA COMPARTILHADA	10
1.1 O que é a economia compartilhada?	10
1.2 História e características do Airbnb	12
CAPÍTULO 2 – A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL	15
2.1 A natureza jurídica do Airbnb e as legislações aplicáveis em âmbito nacional	15
2.2 Os impactos da ausência de uma regulamentação específica	19
CAPÍTULO 3 – A CONSTITUCIONALIDADE DA PROIBIÇÃO DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS	24
3.1 O condomínio pode proibir o uso do Airbnb?	24
3.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro X Tribunal de Justiça de São Paulo	30
CONCLUSÃO	47
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48

INTRODUÇÃO

O grande avanço tecnológico das últimas décadas e a crescente preocupação mundial com um desenvolvimento sustentável trouxe um novo modelo de negócio: a economia compartilhada, ou economia de compartilhamento. Este novo modelo, como o próprio nome já diz, consiste no compartilhamento de bens ou serviços entre pessoas, e permite que haja menos compras e mais otimização de bens ociosos.

Um exemplo de economia compartilhada de sucesso é o Airbnb, plataforma online de hospedagem, onde viajantes podem alugar imóveis, ou até mesmo apenas um quarto, por temporada. A plataforma, criada em 2008, foi uma verdadeira inovação no ramo de hospedagens, já que trouxe a possibilidade de turistas pagarem menos pelas diárias em comparação a hotéis, e proprietários tiveram acesso a uma nova fonte de renda extra com imóveis que já possuíam, beneficiando, assim, ambos os lados da relação. A reserva de acomodações de modo facilitado e desburocratizado também foi um grande atrativo, já que há contato direto entre locatário e proprietário.

Entretanto, por ser um modelo de negócio ainda muito recente, não há uma lei específica regulamentando o aluguel de imóveis através de plataformas digitais em âmbito nacional, o que vem gerando alguns desentendimentos. Com a falta de regulamentação, a grande problemática gira em torno da caracterização do contrato firmado entre hóspede e anfitrião, e se este seria um contrato de locação por temporada ou um contrato de hospedagem.

Esta questão reflete diretamente no debate atual acerca da utilização do Airbnb em condomínios residenciais. Em dois recentes casos apreciados pelo Superior Tribunal de Justiça, restou decidido, por maioria de votos, que a locação por meio de plataformas digitais pode ser vedada pela convenção de condomínio caso esta preveja a destinação residencial das unidades. Contudo, nos autos do REsp. 1.819.075/RS, o Ministro Luis Felipe Salomão, em voto vencido, trouxe à luz um ponto de extrema relevância: a violação do direito de propriedade.

A Constituição Federal de 1988 diz, em seu artigo 5º, inciso XXII, que “é garantido o direito de propriedade”. O caput do artigo 1.228 do Código Civil de 2002 também garante ao

proprietário “a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa”. Além disso, a própria plataforma Airbnb, em sua Central de Ajuda, destaca que:

brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil têm o direito de disponibilizar seus bens para locação, e esse direito só pode ser proibido ou limitado por meio de lei federal. E hoje, não há qualquer lei federal que impeça ou limite seu direito de alugar imóveis, seja por temporada (até 90 dias) ou de longo prazo (superior a 90 dias). (Airbnb, 2023)

Logo, percebe-se que há um conflito entre a decisão do STJ e as leis federais. No entanto, embora o direito de propriedade seja um direito fundamental do cidadão brasileiro, o artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal impõe um limite a esta garantia ao estabelecer que a propriedade deverá atender a sua função social.

No caso concreto julgado pela Quarta Turma do STJ, foi constatado que a proprietária, ou anfitriã, dava ao imóvel em questão um verdadeiro caráter de hospedagem ao fornecer serviços, como lavanderia, e chegou até mesmo a realizar modificações no apartamento para que fosse possível acomodar mais pessoas. Portanto, as locações, neste caso, equiparavam-se ao contrato de hospedagem, com caráter comercial. Este modelo adotado gerou, ainda, alta rotatividade de pessoas desconhecidas dentro do condomínio, trazendo insegurança para os vizinhos.

Deste modo, é possível perceber que a falta de regulamentação deste modelo de negócio inovador abre margem para que os proprietários abusem do direito de propriedade que lhes é garantido constitucionalmente. Neste sentido, o objetivo do estudo é identificar os principais impactos da ausência de regulamentação da locação por meio de plataformas digitais no Brasil, e também pesquisar como certos tribunais brasileiros vêm tomando decisões acerca da proibição do Airbnb em condomínios residenciais.

Para tal, serão feitas pesquisas jurisprudenciais e doutrinárias, com o propósito de descobrir a posição majoritária dos tribunais e as possibilidades de interpretação do ordenamento jurídico a respeito do tema.

CAPÍTULO 1 – O AIRBNB E A ECONOMIA COMPARTILHADA

1.1. O que é a economia compartilhada?

Nos últimos três séculos, o capitalismo passou por uma série de transformações para acomodar as mudanças sociais. O paradigma de compra, uso e descarte tem gradualmente cedido lugar ao compartilhamento, à medida que se torna cada vez mais evidente que o modelo de consumo baseado em "gastar mais, consumir mais" é insustentável. A economia compartilhada é um fenômeno que vem ganhando destaque nas últimas décadas, transformando a maneira como as pessoas consomem bens e serviços.

Ela teve origem nos Estados Unidos na década de 1990, impulsionada pelos avanços tecnológicos que reduziram os custos das transações online *peer-to-peer* (Shirky, 2012), ou seja, transações em que vendedores e compradores interagem diretamente, sem a necessidade de um intermediador. Deste modo, o vendedor tem a habilidade de oferecer seu próprio serviço. Esse novo paradigma econômico, portanto, é marcado pela troca e pelo compartilhamento de bens e serviços entre pessoas desconhecidas (Schor, 2014).

Como observado por Bradshaw e Brook (2014), o alto nível de consumo que se tornou comum no século XX está se tornando insustentável devido à escassez dos recursos naturais disponíveis. A economia compartilhada, também conhecida como economia mesh, consumo colaborativo ou consumo conectado, veio como modo de combater esse consumo excessivo e evitar o desperdício, e, para tanto, é construída em torno do compartilhamento de recursos humanos e físicos (Gansky, 2010). Isso inclui não apenas a troca de bens, mas também o empréstimo, aluguel, doação e até mesmo o escambo (Botsman e Rogers, 2009).

Portanto, a economia compartilhada não é uma ideia nova, mas sua ascensão foi impulsionada pelo surgimento da tecnologia digital, das redes sociais e das mudanças nas preferências dos consumidores. Sua essência pode ser rastreada até práticas e movimentos anteriores, como o *carpooling* (compartilhamento de carros) e o aluguel de casas de férias entre amigos. No entanto, a explosão da economia compartilhada em escala global começou realmente a ganhar forma no início dos anos 2000.

A primeira onda de empresas que abraçaram a economia compartilhada incluiu gigantes como o eBay e o Craigslist, que permitiam que pessoas de todo o mundo comprassem e vendessem itens usados uns para os outros. A Airbnb, fundada em 2008, e o Uber, lançado em 2010, foram pioneiros em estender esse modelo a serviços de hospedagem e transporte. Desse modo, a essência da economia de compartilhamento reside na ideia de proporcionar acesso a produtos e serviços, em vez de enfatizar a posse desses itens.

O compartilhamento não é apenas uma questão econômica; também possui motivações sociais e psicológicas (Benkler, 2006). Ele permite que as pessoas se conectem de maneiras mais profundas, promovendo uma experiência autêntica e individualizada (Molz, 2013). Os consumidores desejam fugir das experiências padronizadas e "plastificadas" oferecidas pela cultura tradicional do consumo. Em vez disso, eles buscam se envolver em práticas que promovam a reciprocidade e a colaboração mútua (Ert, Fleischer e Magen, 2016).

Essa mudança está redefinindo o cenário econômico em diversos setores em todo o mundo, à medida que a economia compartilhada conquista uma parcela cada vez maior dos mercados anteriormente dominados por um punhado de empresas. Isso não se deve apenas aos preços relativamente mais baixos oferecidos pela economia compartilhada, mas também à conveniência e à praticidade dos serviços, que utilizam plataformas digitais seguras e interativas, baseando-se na redistribuição de bens ociosos.

No entanto, apesar de ter trazido diversos aspectos positivos, Slee (2017) chama atenção para a necessidade de se regular e impor limites à chamada Economia do Compartilhamento e às novas formas de consumo, já que a economia compartilhada vem cada vez mais perdendo sua visão inicial de cooperatividade para dar prioridade à ambição de empresas bilionárias que vem desafiando as leis ao redor do mundo. Para Slee (2017, p. 31):

a Economia do Compartilhamento está propagando um livre mercado inóspito e desregulado em áreas de nossas vidas que antes estavam protegidas. As companhias dominantes do setor se tornaram forças grandes e esmagadoras, e, para ganhar dinheiro e para manter suas marcas, estão desempenhando um papel mais e mais invasivo nas trocas que intermedeiam. À medida que a Economia do Compartilhamento cresce, está remodelando cidades sem considerar aquilo que as tornava habitáveis.

Com seus impactos positivos e negativos, a economia compartilhada afetou principalmente a indústria do turismo. O Airbnb revolucionou a maneira como as pessoas

encontram acomodações durante suas viagens. Os viajantes agora podem escolher entre uma ampla variedade de opções, desde casas e apartamentos compartilhados por anfitriões locais até experiências únicas oferecidas por residentes (Pinotti & Moretti, 2018).

Ademais, Bonatto (2018, p. 82) explica bem a relação entre a economia compartilhada e o Airbnb ao dizer que:

os aplicativos de locação de imóveis por temporada nada mais são do que plataformas típicas da economia do compartilhamento, pois elas aproximam/interligam as pessoas que possuem imóveis ociosos das pessoas que desejam encontrar quartos, apartamentos, casas, etc, para alugar para fins de turismo, lazer, viagens a trabalho ou tratamento de saúde. A aproximação entre essas pessoas, também chamadas de peers, ocorre através da tecnologia proporcionada pelos smartphones e pela internet. Por isso, plataformas como o AirBnb são conhecidas como plataformas peer-to-peer: de indivíduo para indivíduo.

1.2 História e características do Airbnb

Como já dito anteriormente, o Airbnb revolucionou o setor de hospedagem ao permitir a conexão direta entre viajantes e anfitriões ao redor do mundo. A empresa foi fundada em agosto de 2008 pelos norte-americanos Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk, após Brian e Joe decidirem alugar colchões infláveis em seu apartamento em San Francisco com a ideia de ganhar dinheiro extra.

O diferencial da pequena empresa dos amigos norte-americanos era a hospitalidade e a conexão que eles criavam com seus hóspedes, interagindo e orientando-os sobre como navegar na cidade. Com isso, o pequeno negócio se tornou rapidamente um sucesso localmente, e, buscando expandi-lo ainda mais, o programador Nathan juntou-se à dupla, lançando o site oficial da empresa. No site, as pessoas poderiam listar suas propriedades e os viajantes poderiam reservá-las imediatamente, criando, assim, um mercado inovador na indústria hoteleira.

Entretanto, eles enfrentaram alguns obstáculos no início da expansão da empresa, o principal deles sendo a dificuldade de confiança nesse novo modelo de negócio por parte dos usuários. Muitos potenciais usuários e investidores eram céticos quanto à ideia de alugar propriedades de desconhecidos. O desafio dos três amigos e sócios era convencer as pessoas a compartilhar suas casas ou ficar na casa de estranhos. Tanto anfitriões quanto hóspedes estavam preocupados com a segurança e a qualidade das acomodações. A empresa, então, criou um

modelo baseado em avaliações e comentários, onde usuários dão seus *feedbacks* sobre a experiência de estadia para que outros usuários possam ter mais confiança ao escolher a acomodação.

A empresa precisou gastar muito esforço em *marketing* para atrair novos usuários para a plataforma, já que, com a desconfiança no modelo de negócio, a oferta de acomodações era baixa, assim como a procura por parte dos turistas. No entanto, as criativas estratégias de *marketing* e as melhorias na plataforma, incluindo garantias oferecidas caso as acomodações não correspondessem às expectativas, foram eficazes e trouxeram maior segurança para o novo usuário, que começou a se aventurar no Airbnb, fazendo da plataforma um grande sucesso.

Após as mudanças positivas que acarretaram na popularização do novo modelo de negócio, houve a expansão para além dos Estados Unidos, já que o modelo se mostrou adaptável a diferentes culturas e necessidades, e hoje está presente ao redor do mundo. Segundo dados do próprio site, a plataforma hoje “conta com 4 milhões de anfitriões que já receberam mais de 1,5 bilhão de hóspedes em quase todos os países do mundo”. (Airbnb, 2023).

Na plataforma online, pessoas de todo o mundo podem alugar sua propriedade, seja ela uma casa completa, apenas um quarto ou até mesmo acomodações únicas, como trailers, pelo valor que quiserem, definindo suas próprias regras e disponibilidade para suas acomodações. Por outro lado, viajantes em busca de acomodações temporárias podem procurar e reservar estadias com base em suas preferências e necessidades. A plataforma disponibiliza, ainda, a possibilidade de bate-papo direto entre anfitrião e hóspede antes mesmo da reserva. Deste modo, é possível tirar dúvidas e negociar condições de acomodação antes de tomar a decisão final.

Além da variedade de opções para locação e do contato direto e facilitado entre anfitrião e hóspede, o modelo de locação do Airbnb oferece, muitas vezes, preços mais competitivos do que os quartos de hotel convencionais. Isso permite que os viajantes economizem dinheiro em suas estadias, o que é particularmente atraente para viajantes com orçamento limitado. E permite também que os proprietários gerem uma renda adicional ao alugar suas propriedades ou espaços. Schor (2014) cita o fator econômico como principal motivo para o sucesso da plataforma, já que sites de economia de compartilhamento normalmente têm custos mais baixos do que outras alternativas de mercado.

Já para Tavolari (2017, p. 260):

a fórmula de sucesso da plataforma estaria na combinação de três elementos: conectar pessoas e informações, gerando eficiência entre oferta e demanda; preços mais baixos se comparados aos praticados à rede hoteleira e a confiança produzida pelo site por meio dos feedbacks dos viajantes, pelo controle dos dados dos usuários e por uma série de ações de publicidade com o intuito de tornar atraente a ideia de se hospedar na casa de um desconhecido.

Sendo assim, percebe-se que o surgimento do modelo de negócio de locação por temporada por meio de plataformas digitais trouxe diversas vantagens para turistas e proprietários de imóveis, e revolucionou o mercado hoteleiro. No entanto, é importante observar que a economia compartilhada no turismo não está isenta de desafios. Além dos benefícios, como maior personalização da experiência do turista, também existem riscos, como questões de segurança e responsabilidade (Ert, Fleischer e Magen, 2016).

Entre alguns dos desafios da plataforma de locação Airbnb, Tavolari (2017, p. 275-276) cita os “problemas de distinção entre usuários esporádicos e empresas”, os “impactos no exercício do direito à moradia”, a dificuldade para saber o “papel e responsabilidade do Airbnb nas transações feitas pelo site”, o “não-reconhecimento jurídico dos objetos transacionados por meio da plataforma”, “acesso a informações e dados da plataforma” e, por fim, os “problemas de distinção entre usos comerciais e usos residenciais”, chamando atenção para a dificuldade de identificação do contrato, ou seja, se este seria um contrato de aluguel por temporada ou um contrato de hospedagem. Sendo assim, o próximo capítulo busca uma análise mais aprofundada sobre a regulamentação do Airbnb em âmbito nacional.

CAPÍTULO 2 – A REGULAMENTAÇÃO DO AIRBNB NO BRASIL

2.1 A natureza jurídica do Airbnb e as legislações aplicáveis em âmbito nacional

A ascensão do Airbnb como uma plataforma inovadora no cenário da hospedagem global trouxe consigo uma série de desafios legais e regulatórios, e levantou uma pergunta crucial no âmbito jurídico: qual é, de fato, a natureza jurídica do Airbnb? A dificuldade reside na tentativa de categorizar os contratos celebrados pela plataforma, considerando as classificações tradicionais de contratos de locação por temporada e contratos de hospedagem, já que o modelo não se enquadra totalmente em nenhuma dessas duas classificações.

Visando amenizar os impactos da ausência de regulamentação específica, o Município de Caldas Novas, em Goiás, resolveu implementar uma norma específica: a Lei Complementar nº 99 de 2017, “que regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no município” (Caldas Novas (GO), 2017), tornando-se, assim, a primeira cidade do país a realizar tal feito. Com isso, tornou-se também a primeira cidade do país a taxar as hospedagens feitas por meio do Airbnb, ao dizer, no artigo 9º da Lei, que o proprietário do imóvel e os intermediadores ou administradores deverão:

informar ao fisco municipal, preferencialmente através de plataformas específicas on-line de comunicação, o recolhimento da taxa anual de funcionamento e do Imposto sobre o serviço de qualquer natureza, decorrentes da prestação remunerada de seus imóveis residenciais. (Caldas Novas (GO), 2017)

Outro Município que também tentou regulamentar as hospedagens por meio de sites e aplicativos foi Ubatuba, que está localizado no litoral norte do Estado de São Paulo, e é um dos destinos turísticos mais procurados da região. Por meio da Lei nº 4050/2017, o Município “estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada” (Ubatuba (SP), 2017). Essa Lei Municipal trouxe a necessidade de se ter o Cadastro de Prestadores de Serviços Turísticos (CADASTUR), conforme disposto no artigo 3º:

Os estabelecimentos descritos nesta Lei deverão exibir, mediante a fixação na porta de entrada do empreendimento, o certificado emitido pelo CADASTUR e a referida licença de funcionamento emitida pela Municipalidade, em lugar de destaque, em conformidade com a Lei Federal nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 7.381, de 02 de dezembro de 2010. (Ubatuba (SP), 2017)

Além disso, a Lei seria válida apenas para hospedagens realizadas pelo período máximo de 45 dias, ao contrário da Lei Municipal de Caldas Novas, que usa como base a Lei do Inquilinato e estabelece o prazo máximo de hospedagem de 90 dias. Um ponto em comum tanto na Lei Complementar nº 99/2017, de Caldas Novas, quanto na Lei nº 4050/2017, de Ubatuba, é a necessidade de autorização expressa do condomínio para a locação do imóvel residencial por temporada, por meio de sua convenção.

No entanto, foram apontadas irregularidades na Lei nº 4050/2017 e moradores acionaram o Ministério Público Estadual, alegando que a lei teria sido feita propositalmente para atender aos interesses do setor hoteleiro da região, além de conter em seu bojo disposições que vão contra a Lei do Inquilinato. Após inquérito, verificou-se a inconstitucionalidade da lei, que foi revogada. No entanto, o município de Ubatuba continuou com legislação específica sobre o tema, já que, em dezembro de 2018, foi aprovado o projeto de lei nº 131/2018, que veio para corrigir as falhas da lei anterior. Com isso, somente os proprietários que alugam seus imóveis com oferta de serviços serão obrigados a fazer o cadastro junto à Prefeitura. Já os anfitriões que não oferecem quaisquer tipos de serviços durante a estadia do hóspede não necessitam do cadastro e continuarão sendo regulamentados pela Lei do Inquilinato (Revista Hotéis, 2019).

Desde a regulamentação por parte dos dois municípios citados, em 2017, nenhuma outra cidade no Brasil criou norma específica para tratar desse novo modelo de locação por temporada. E, embora tramite no Senado Federal desde 2019 o Projeto de Lei nº 2474, que busca alterar a Lei nº 8.245/91, mais conhecida como Lei do Inquilinato, para incluir no regime de locação por temporada a locação por meio de plataformas de intermediação, nenhuma lei específica foi efetivamente criada até os dias atuais.

E, embora não seja o foco desse trabalho, é válido ressaltar que diversas cidades ao redor do mundo já criaram leis para impedir ou restringir a locação de curto prazo por meio de plataformas digitais, sendo o exemplo mais recente a cidade de Nova York, nos Estados Unidos, que já travava uma batalha contra o Airbnb há anos, e, em setembro de 2023, passou a proibir as locações de imóveis com prazo inferior a um mês na cidade. A única exceção é caso o locador esteja presente no imóvel durante o período da estadia, tornando possível a locação de quartos. O anfitrião, terá, ainda, que realizar o cadastro junto à prefeitura e pagar taxas. Segundo a

prefeitura, o aluguel de curto prazo é "prática ilegal, que gera barulho, lixo e problemas de segurança" (G1, 2023).

Dito isso, devido à ausência de uma regulamentação específica em âmbito nacional para tratar das locações por meio de plataformas digitais, há uma grande controvérsia em torno do enquadramento jurídico desse tipo de contrato, já que não há uma resposta única e uniforme, uma vez que cada jurisdição pode adotar abordagens diferentes, como será visto mais para frente, no capítulo dedicado à pesquisa jurisprudencial. De um lado, há quem diga que o contrato se assemelha mais ao de locação por temporada, e de outro, a um contrato de hospedagem.

Para melhor entender a controvérsia, deve-se levar em conta a definição de cada um. A Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos, traz, no caput de seu artigo 48, a definição de locação por temporada:

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. (Brasil, 1991)

Enquanto o artigo 23 da Lei nº 11.771/2008, que traz disposições relativas à Política Nacional de Turismo, define o que são meios de hospedagem e dispõe, ainda, sobre a prestação de serviços de hospedagem em condomínios residenciais:

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. (Brasil, 2008)

Percebe-se, portanto, que o contrato de hospedagem, regulado pela Lei nº 11.771/2008 tem caráter comercial, enquanto o contrato de locação por temporada tem caráter residencial. É importante ressaltar, também, que, de acordo com a legislação, para ser caracterizado o contrato de hospedagem, é necessário que haja a prestação de “serviços de hospedagem”. Alguns

anfitriões no Airbnb oferecem serviços adicionais, como café da manhã, limpeza regular, check-in flexível e informações locais. Esses serviços vão além do simples aluguel de uma propriedade e se alinham mais com o modelo de hospedagem tradicional.

Portanto, há quem defenda que a locação por meio de plataformas digitais se assemelharia mais a um contrato de hospedagem. Além do argumento citado acima, pode-se destacar também o fato de que, ao listar propriedades no Airbnb, os anfitriões geralmente oferecem acomodações temporárias para viajantes que buscam estadias de curto prazo. Isso se assemelharia mais ao modelo de hospedagem adotado por hotéis e pousadas, onde os hóspedes pagam por um período específico de permanência, normalmente por meio de diárias.

Outrossim, alguns anfitriões utilizam o Airbnb como uma fonte de renda constante, alugando suas propriedades de forma consistente durante todo o ano. Isso sugere uma atividade comercial contínua, em vez de aluguel por temporada, onde normalmente as locações são ocasionais, apenas durante determinados períodos. A atuação do Airbnb, ainda, muitas vezes concorre diretamente com hotéis e pousadas tradicionais. Isso reforça a ideia de que as locações na plataforma têm um caráter comercial semelhante ao desses estabelecimentos.

Essa concorrência com os hotéis, por outro lado, vem levantando preocupações sobre uma competição injusta no mercado. Os hotéis argumentam que estão sujeitos a regulamentações rigorosas que visam garantir a segurança, a qualidade e a conformidade com as leis. Isso inclui o cumprimento de obrigações trabalhistas, normas de segurança, legislação de acessibilidade, pagamento de licenças, alvarás, entre outros. Alegam, ainda, que o Airbnb opera em uma posição privilegiada, já que seus anfitriões muitas vezes não estão sujeitos às mesmas regulamentações e obrigações. Por outro lado, o Airbnb se defende, sustentando que sua atividade é legal e regular, e alega que não é um concorrente direto dos hotéis tradicionais, mas oferece uma experiência de hospedagem diferente e complementar (Steinberg, 2022).

Apesar dos argumentos expostos para defender a natureza jurídica do Airbnb como sendo de hospedagem, é notável que, pela simples leitura da Lei de Turismo, esse enquadramento é somente parcial e não se encaixa completamente na definição legal de hospedagem. Logo, há uma outra vertente que entende ser a definição da locação por temporada mais semelhante aos contratos de locação firmados por meio da plataforma. Bonatto (2018, p. 85) vai nessa direção ao afirmar que:

apesar de o proprietário/anfitrião fornecer alojamento temporário, mediante a cobrança de diária através de um contrato tácito, o mesmo não é, a priori, um estabelecimento e nem oferece exclusivamente unidades de frequência individual e de uso exclusivo do hóspede, pois, na maioria dos sites de compartilhamento de imóveis o anfitrião tem a faculdade de disponibilizar apenas parte do seu imóvel (quarto de hóspedes, andar térreo, sótão mobiliado, etc), compartilhando com seu hóspede as demais áreas de uso comum de sua propriedade, como cozinha, banheiro, sala de estar, etc. Tampouco os proprietários/anfitriões são obrigados ao cadastro no Ministério de Turismo para ofertarem seus imóveis.

Portanto, como foi exposto, a maioria das locações no Airbnb envolve o aluguel de residências particulares, como apartamentos e casas, que foram originalmente projetadas e utilizadas para fins residenciais. Os anfitriões frequentemente alugam suas propriedades quando não estão utilizando-as, o que é uma extensão da finalidade residencial dessas unidades.

Os contratos de locação por temporada geralmente são feitos para períodos curtos, como férias ou feriados, e devem ter, ainda, o prazo máximo de 90 dias, não podendo, em hipótese alguma, passar deste prazo, como diz a Lei. Isso se alinha com a prática típica das locações do Airbnb, que geralmente são de curto prazo. E, apesar de alguns anfitriões oferecerem serviços característicos de hospedagem, a grande maioria não os disponibiliza. Os hóspedes do Airbnb são frequentemente responsáveis por cuidar de suas próprias acomodações durante a estadia, não contando com os serviços típicos de redes hoteleiras, como limpeza diária, serviço de quarto, recepção 24 horas, entre outros. Este fato por si só descaracterizaria o contrato como sendo de hospedagem.

Por fim, a visão predominante atualmente é a de que o contrato firmado por meio da plataforma Airbnb seria um contrato atípico, por não se encaixar completamente no contrato de locação por temporada, nem no de hospedagem.

2.2 Os impactos da ausência de uma regulamentação específica

Os impactos positivos trazidos pela plataforma de locação por temporada Airbnb foram muitos. A plataforma permitiu o acesso dos viajantes a uma variedade mais ampla de acomodações, incluindo opções mais econômicas e únicas, com maior flexibilidade nas estadias. Possibilitou, também, que proprietários de imóveis obtenham renda extra ao alugar sua propriedade, ou apenas parte dela. Além disso, o Airbnb democratizou o setor de

hospedagem, impulsionando a inovação e a concorrência no setor, beneficiando, assim, os viajantes.

Apesar de todos os aspectos positivos que sucederam a criação do Airbnb, a ausência de normas específicas em âmbito nacional para regulamentar a atuação da plataforma tem gerado alguns impactos negativos, abrindo margem para diversas discussões acerca das locações feitas por meio de plataformas digitais. Em alguns casos, por exemplo, a falta de regulamentação pode permitir que anfitriões ignorem regulamentos de segurança e acessibilidade que hotéis e pousadas tradicionais são obrigados a seguir.

A ausência de inspeções regulares e requisitos de segurança pode representar um risco para a segurança dos hóspedes, incluindo questões relacionadas a incêndios, eletricidade, saneamento e muito mais. Já no que diz respeito à acessibilidade, os hotéis e pousadas frequentemente são obrigados a atender a padrões de acessibilidade para acomodar pessoas com deficiência, garantindo que suas instalações sejam acessíveis a todos. No entanto, o Airbnb nem sempre segue essas diretrizes, o que pode dificultar a estadia de pessoas com mobilidade reduzida.

Um exemplo de risco à segurança ocorreu em 2019, quando uma família brasileira de seis integrantes veio a falecer enquanto estava hospedada em um imóvel alugado por meio do Airbnb na cidade de Santiago, no Chile. Os seis turistas brasileiros faleceram por intoxicação com monóxido de carbono. Em investigação, foi constatado que o acidente ocorreu devido a um vazamento em algum dos aparelhos à gás, e o prédio não tinha o selo de certificação que é concedido quando o sistema de gás está funcionando de maneira adequada. Em comunicado, o Airbnb disse que avisa ao hóspede que não há detector de fumaça ou de monóxido de carbono no imóvel no momento da reserva, e afirma, também, ter prestado apoio à família das vítimas (Uol, 2019).

Esse acidente trouxe à tona o debate sobre a responsabilidade civil da plataforma. Com a ausência de normas específicas para tratar do Airbnb, o usuário da plataforma fica vulnerável caso ocorram acidentes como o caso que aconteceu no Chile, já que não se sabe efetivamente se a responsabilidade seria da empresa ou do proprietário que colocou seu imóvel para locação. Outra situação em que o hóspede pode ficar vulnerável é no caso de o imóvel não ser condizente com o anúncio, ou estar em situação precária. Em decisão do 6º Juizado Especial Cível de

Brasília, o Airbnb foi condenado a indenizar usuária da plataforma após o apartamento locado por meio da plataforma não estar de acordo com as fotos do anúncio no site, apresentando, inclusive, más condições de conservação que dificultavam a estadia.

A empresa tentou se defender alegando ser apenas a intermediária, e que não participa da relação contratual entre hóspede e anfitrião. Nos termos de serviço, que pode ser encontrado no próprio site da plataforma, a empresa deixa claro que ela “não é parte dos contratos celebrados diretamente entre Anfitriões e Hóspedes, tampouco é corretora de imóveis, agência de viagens ou seguradora” (Airbnb, 2023), e, sendo assim, a responsabilidade por qualquer eventualidade recairia inteiramente sobre o anfitrião. A magistrada que analisou o caso concreto, no entanto, entendeu que a empresa possui responsabilidade solidária (TJDFT, 2019). Ainda assim, a ausência de lei específica acerca da responsabilidade civil da plataforma pode gerar insegurança jurídica, deixando o consumidor vulnerável.

Além disso, desde o surgimento do Airbnb, a plataforma passou a competir diretamente com hotéis tradicionais, muitas vezes oferecendo preços mais baixos e uma ampla variedade de acomodações, criando uma concorrência desleal, já que, como já dito, os hotéis devem seguir uma lista de exigências que o anfitrião do Airbnb não é obrigado a seguir, além de ter que pagar impostos que não são cobrados de quem aluga sua propriedade por meio da plataforma. Isso afetou a receita de hotéis, especialmente em destinos turísticos populares, além de resultar em perda de receita para os governos locais ao não exigir dos anfitriões o pagamento de impostos sobre a hospedagem.

Em alguns locais, a utilização do Airbnb afetou, ainda, o mercado imobiliário. Em áreas com alta demanda turística e ausência de regulamentação, a locação de propriedades inteiras no Airbnb pode levar à escassez de moradias a preços acessíveis para residentes locais. Isso pode aumentar os preços dos aluguéis e dificultar o acesso à habitação, já que a popularidade do Airbnb levou muitos proprietários a preferirem alugar suas propriedades a curto prazo para turistas, em vez de oferecê-las para locatários de longo prazo, o que resultou em uma redução da disponibilidade de moradias de aluguel de longo prazo em algumas áreas, aumentando os preços dos aluguéis e tornando o mercado de moradias mais competitivo para os residentes locais, como exposto por Tavolari (2017):

Além da diminuição dos estoques habitacionais para locação, o aumento dos preços dos aluguéis em áreas centrais e bem localizadas tem expulsado moradores locais para bairros mais afastados. A rentabilidade da locação por temporada via Airbnb estimula proprietários e locadores a rescindir contratos e despejar seus locatários fora dos prazos acordados. Algumas cidades propuseram a restrição do tempo de locação como forma de diminuir o impacto no estoque de locação de longo prazo.

Ao impulsionar os preços dos imóveis, a demanda por propriedades para uso no Airbnb tornou a compra de imóveis mais caros para os residentes locais, o que contribui para a gentrificação, ou seja, a valorização excessiva de certa área urbana, dificultando, assim, a entrada no mercado imobiliário para muitas pessoas, o que aumenta a desigualdade social.

Os impactos nas relações entre vizinhos e na qualidade de vida dos moradores, entretanto, é, sem dúvidas, uns dos mais discutidos acerca da utilização do Airbnb em condomínios residenciais, já que a plataforma de aluguel de curto prazo alterou a maneira como as pessoas usam suas propriedades e como as comunidades em condomínios lidam com o compartilhamento de espaço. Para Bonatto (2018, p. 88), os condomínios residenciais, em sua maioria, “não estão preparados para lidar com os potenciais problemas e questionamentos derivados dessa nova realidade”.

O uso do Airbnb em condomínios residenciais trouxe maior rotatividade de hóspedes no local. Em prédios onde o perfil costumava ser mais familiar, a entrada frequente de desconhecidos no prédio pode levantar preocupações de segurança. Além disso, hóspedes temporários nem sempre estão cientes ou dispostos a cumprir as normas e regulamentos do condomínio, o que pode levar a conflitos sobre questões como barulho excessivo, estacionamento inadequado e comportamento inapropriado, especialmente no que diz respeito ao uso de áreas comuns. Para Slee (2017, p. 45), o Airbnb não demonstra interesse pelas regras de convivência em condomínios, já que:

a única lógica que a empresa parece entender é a do livre mercado: o direito de proprietários de fazer o que bem entendem com a propriedade. Inquilinos não gostam quando todos seus vizinhos começam a alugar e uma nova onda de estranhos aparece no condomínio todo fim de semana, mas essa não é uma responsabilidade encarada pelo Airbnb. Alguns inquilinos foram desalojados de seus apartamentos para que os donos pudessem fazer mais dinheiro com contratos de curta duração, mas o Airbnb não tem absolutamente nenhuma resposta para isso, exceto afirmar que não acontece com muita frequência.

Todavia, visando combater alguns dos possíveis incômodos causados pelos hóspedes, a própria plataforma implementou uma política denominada "Política para Não Incomodar

Vizinhos", com o objetivo de minimizar os impactos negativos que as locações de curto prazo podem ter nos vizinhos e nas comunidades onde as propriedades estão localizadas. Essa política enfatiza a importância do respeito mútuo e da convivência harmoniosa entre anfitriões e vizinhos e inclui diretrizes específicas para promover uma experiência positiva para todos os envolvidos. Com essa nova política, qualquer tipo de festas e eventos que causem perturbação durante as estadias em acomodações passaram a ser proibidos. E, caso haja violação da política, o hóspede ou anfitrião estará sujeito à suspensão ou remoção da plataforma.

O Airbnb criou, também, para esses casos, um canal de denúncias próprio, denominado “Canal de Apoio ao Vizinho”, onde, de acordo com o próprio site oficial:

Se uma estadia ou experiência no Airbnb for a causa de um distúrbio, como ruído excessivo, encontro que causa perturbação ou comportamento que coloque a segurança em risco, os membros da comunidade local podem denunciá-la através do nosso Canal de Apoio ao Vizinho. Você recebe o número de telefone da equipe do Canal de Apoio ao Vizinho e pode denunciar a festa ou outro evento inconveniente. (Airbnb, 2023).

É importante observar, portanto, que o Airbnb está comprometido em promover uma comunidade de respeito mútuo entre anfitriões e hóspedes, e a maioria das experiências de locação ocorre de forma positiva. No entanto, como em qualquer plataforma de compartilhamento, situações desafiadoras podem surgir, e o Airbnb trabalha continuamente para melhorar suas políticas e processos de resolução de conflitos.

CAPÍTULO 3 – A CONSTITUCIONALIDADE DA PROIBIÇÃO DO AIRBNB EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS E O POSICIONAMENTO DOS TRIBUNAIS

3.1 O condomínio pode proibir o uso do Airbnb?

Como exposto no capítulo anterior, à medida que a prática de alugar propriedades a curto prazo se tornou mais difundida, ela trouxe consigo alguns conflitos em condomínios residenciais. Desses conflitos, surgiu o grande debate atual acerca da utilização do Airbnb em condomínios: Pode o condomínio proibir a locação por meio do Airbnb? O próprio site oficial do Airbnb defende que a legislação brasileira assegura o direito dos proprietários de alugar seus imóveis, ao dizer que:

brasileiros e estrangeiros residentes no Brasil têm o direito de disponibilizar seus imóveis para aluguel, e esse direito somente pode ser proibido ou limitado por meio de uma lei federal. E hoje, não há qualquer lei federal que impeça ou limite seu direito de alugar imóveis, seja por temporada (até 90 dias) ou de longo prazo (superior a 90 dias). (Airbnb, 2023)

No entanto, os defensores da proibição alegam que colocar um imóvel para locação por um curto período de tempo por meio do Airbnb desvirtua seu caráter residencial, adquirindo, assim, caráter de hospedagem. Essa discussão acerca da proibição do uso do Airbnb em condomínios residenciais, portanto, é motivada, principalmente, pelo conflito entre condôminos, já que, de um lado, tem-se o proprietário, que tem seu direito de usar, gozar e dispor de seu imóvel garantido pelo art. 1.228 do Código Civil (Brasil, 2002), e, de outro lado, têm-se os moradores, ou vizinhos, os quais também têm seus direitos garantidos pelo Código Civil, no art. 1.277: “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha” (Brasil, 2002).

Portanto, a legislação brasileira protege tanto os direitos do proprietário de imóvel quanto os direitos da vizinhança, tornando-se necessário encontrar um equilíbrio para que ambos os direitos sejam respeitados. Ainda assim, é importante observar que o direito de propriedade não é absoluto e pode ser limitado por regulamentos legais e regras de condomínio, devendo sempre ser priorizada a harmonia e o bem-estar social. Desse modo:

Há restrições à propriedade que surgem ante a necessidade de conciliar o seu exercício por parte de proprietários confinantes, pois a vizinhança, por si só, pode dar origem a

conflitos, e nela deve imperar não só a solidariedade e a boa-fé entre vizinhos, mas também o exercício da propriedade, atendendo à sua função social. (Diniz, 2013, p. 306)

Souza (2012, p. 228) reforça, ainda, que “o direito de propriedade, diga-se de passagem, jamais foi absoluto, estando sempre limitado pelo interesse social e o bem comum, como no-lo diz a própria Carta Magna”. Sendo assim, pode-se dizer que o direito de propriedade, por ter caráter relativo, deve ser analisado conforme cada caso concreto, devendo ser observado também se há abuso deste direito e se a função social da propriedade está sendo respeitada.

Recentemente, no ano de 2021, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) analisou dois casos concretos onde se chegou à conclusão de que o condomínio, por meio da convenção condominial, pode, sim, proibir a locação de imóveis de curta temporada por meio de plataformas online como o Airbnb. No primeiro caso, o condomínio situado em Porto Alegre ajuizou ação em face de dois proprietários de duas unidades do prédio, sendo estes familiares, alegando que ambos estavam usando suas unidades para fins comerciais, e não residenciais. Sendo assim, o Condomínio pleiteou o fim da locação e dos serviços de hospedagem desses imóveis.

Após a análise do caso pelas instâncias ordinárias, foi constatado que os proprietários, ou anfitriões, faziam do imóvel em questão um verdadeiro hostel, fornecendo serviços, como o de lavanderia, e chegando até mesmo a realizar modificações no apartamento para que fosse possível a hospedagem de mais pessoas. Este modelo adotado gerou, ainda, alta rotatividade de pessoas desconhecidas dentro do condomínio, trazendo insegurança para os vizinhos. Portanto, as locações, nesse caso, equiparavam-se a um contrato de hospedagem, com caráter comercial, conforme entendimento do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul (TJRS), exposto pela ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. ABSTENÇÃO DE REALIZAR ATIVIDADE COMERCIAL DE HOSPEDAGEM NO CONDOMÍNIO. A ausência de vinculação entre os inquilinos, a reforma do apartamento no sentido criar novos quartos e acomodar mais pessoas, a alta rotatividade de pessoas e o fornecimento de serviços é suficiente para caracterizar contrato de hospedagem. No caso concreto, caracterizado o contrato de hospedagem, atividade comercial proibida pela convenção condominial, impõe-se a manutenção da sentença de procedência do pedido cominatório formulado pelo condomínio, ficando vedado aos réus exercerem o referido comércio. **APELAÇÃO DESPROVIDA.** (Apelação Cível nº 70075939884, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, julgado em 26/07/2018).

Os proprietários, então, decidiram por interpor recurso especial, alegando, principalmente, a violação ao direito de propriedade, que assegura ao dono do imóvel o direito de usar, fruir e dispor deste. No REsp n.º 1.819.075/RS, em voto vencido, o Relator Ministro Luis Felipe Salomão concordou com os recorrentes e entendeu ser ilícita a interpretação das instâncias ordinárias, já que teria retirado dos condôminos o exercício do direito de propriedade. Segundo o entendimento do Ministro, a mera prestação de serviços sem qualquer tipo de estrutura para seu fornecimento não configuraria um contrato de hospedagem com destinação comercial, sendo necessário, para tanto, a prestação de múltiplos serviços e a exclusão de qualquer utilização para fim residencial. Sendo assim, a natureza da atividade exercida pelos recorrentes seria enquadrada como locação, e não hospedagem, não podendo ser proibida pelo condomínio.

No entanto, os demais Ministros entenderam de forma distinta ao dizer que a atividade realizada pelos recorrentes configuraria como contrato de hospedagem atípico, sendo afastadas quaisquer hipóteses de locação previstas na Lei nº 8.245/91. Entenderam, ainda, que houve o desvirtuamento da finalidade residencial, que está prevista na Convenção do Condomínio, e que esse uso indevido das unidades gera alta rotatividade e uma dificuldade de controle no acesso ao prédio, colocando em risco a segurança dos demais condôminos. O Ministro Raul Araújo trouxe, ainda, a possibilidade de os próprios condôminos votarem, por maioria qualificada, pela alteração da Convenção de Condomínio para permitir a utilização de unidades para fins de hospedagem. Logo, por maioria de votos, foi negado provimento ao recurso especial, conforme ementa:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem.

2. **Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais**, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede

mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo.

3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados.

4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações).

5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias.

6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisor de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008.

7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício.

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, **existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade** (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV).

9. Não obstante, **ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica**, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

10. Recurso especial desprovido.

(REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021).

Cabe ressaltar, entretanto, que, pela particularidade do caso concreto, a decisão não configura precedente vinculante para todos os casos que envolvam a locação de imóveis por meio do Airbnb, tampouco significa que todas as locações por meio de plataformas online têm caráter comercial. Desse modo, como já dito, é necessário que seja feita a análise de cada caso concreto.

No segundo caso, julgado pela Terceira Turma do STJ, o proprietário propôs ação para anular a assembleia condominial que proibiu a locação de imóveis no condomínio por prazo inferior a 90 dias. O pedido foi aceito em primeira instância, no entanto, o condomínio interpôs apelação, alegando que a locação por meio do Airbnb configuraria hospedagem, e, portanto, desvirtuaria a natureza do condomínio, já que sua convenção prevê destinação exclusivamente residencial. Além disso, a utilização do Airbnb no condomínio estaria causando a perturbação do sossego e colocando em risco a segurança dos demais condôminos. A Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJPR), então, deu provimento à apelação. O proprietário, por sua vez, interpôs recurso especial com base nas seguintes alegações:

a) o seu direito de propriedade não pode ser restringido por deliberação assemblear condominial que proíbe a locação de imóvel residencial por temporada e b) inexistente previsão, seja na convenção condominial, seja no respectivo regimento interno, vedando as locações das unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa dias). (REsp n. 1.884.483/PR, relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021)

No julgamento do REsp nº 1.884.483/PR, foi reconhecida, por unanimidade, a licitude da assembleia condominial que restringiu a locação das unidades do condomínio por curta temporada, embora os fundamentos tenham sido divergentes. Desse modo, a Terceira Turma negou provimento ao recurso especial nos termos da seguinte ementa:

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. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. **Delimitação da controvérsia: saber se os condomínios residenciais podem ou não fixar tempo mínimo de locação das unidades autônomas ou até mesmo impedir a utilização de determinado meio para tal finalidade, a exemplo das plataformas digitais de hospedagem.** 3. A disponibilização de espaços ociosos para uso de terceiros, seja de um imóvel inteiro ou de um único cômodo, pode ocorrer das mais variadas formas: por meio de plataformas digitais, por intermédio de imobiliárias, por simples panfletos afixados nas portarias dos edifícios, anúncios em classificados etc. 4. A forma por meio da qual determinado imóvel é disponibilizado para uso de terceiros não é o fator decisivo para que tal atividade seja enquadrada em um ou outro regramento legal. 5. A disponibilização de imóveis para uso de terceiros por meio de plataformas digitais de hospedagem, a depender do caso concreto, pode ser enquadrada nas mais variadas hipóteses existentes no ordenamento jurídico, sobretudo em função da constante expansão das atividades desenvolvidas por empresas do gênero. 6. **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. 7. O enquadramento legal da atividade somente se mostra relevante quando se contrapõem em juízo os interesses do locador e do locatário, do hospedeiro e do hóspede, enfim, daquele que disponibiliza o imóvel para uso e do terceiro que o utiliza, visando, com isso, definir o regramento legal aplicável à relação jurídica firmada entre eles. 8. Diversa é a hipótese em que o conflito se verifica na relação entre o proprietário do imóvel que o disponibiliza para uso de terceiros e o próprio condomínio no qual o imóvel está inserido, atingindo diretamente os interesses dos demais condôminos. 9. **A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.** 10. **A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade a eventuais restrições impostas com fundamento na destinação prevista na convenção condominial.** 11. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia. 12. **Recurso especial não provido.** Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, prosseguindo no julgamento, após os votos vista dos Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro e o voto vogal da Sra. Ministra Nancy Andrighi, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, por diferentes fundamentos. Participaram do julgamento os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Taro Sanseverino. Participaram do julgamento a Sra. Ministra Nancy Andrighi e os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.
(REsp n. 1.884.483/PR, relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021)

Portanto, o Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva concluiu que a locação de curto prazo estaria em desacordo com a destinação exclusivamente residencial do condomínio, embora o Ministro Marco Aurélio Bellizze tenha discordado, entendendo que a locação realizada pelo recorrente seria compatível com a finalidade residencial, devendo ser considerada como uma locação por temporada, limitada ao prazo de 90 dias. No entanto, concordou com o Relator quanto à licitude da deliberação condominial, entendendo ser legítima a proibição, pois:

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. (REsp n. 1.884.483/PR, relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 23/11/2021, DJe de 16/12/2021)

O Relator teve entendimento parecido com relação à perturbação ao sossego e segurança dos demais condôminos ao expor que “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”. Por fim, a Terceira Turma chegou à conclusão que, uma vez respeitado o quórum legal de 2/3 dos condôminos, a convenção de condomínio pode ser alterada para restringir ou vedar a locação por temporada por meio de plataformas digitais como o Airbnb, já que a assembleia tem competência para decidir suas próprias regras de convivência, como disposto no artigo 1334 da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), que permite à convenção ter cláusulas “que os interessados houverem por bem estipular”.

Sendo assim, os dois precedentes do STJ acerca do tema, embora não tenham força vinculante, podem e provavelmente serão utilizados por condomínios exclusivamente residenciais em processos análogos para proibir a locação por temporada por meio de plataformas digitais.

3.2 Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro X Tribunal de Justiça de São Paulo

Como visto no capítulo anterior, as decisões do STJ podem servir como base em novos processos que envolvam condomínios e a utilização do Airbnb. Portanto, nesse capítulo, será feita uma pesquisa jurisprudencial utilizando o termo “Airbnb” na ferramenta de pesquisa do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) e, também, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), com objetivo de ver como os dois tribunais estão tomando decisões acerca da proibição do Airbnb em condomínios residenciais após os precedentes do STJ, logo, serão analisados somente os casos que tenham relação com o tema. E, considerando que tais precedentes são do ano de 2021, para esta pesquisa serão consideradas somente as jurisprudências do ano de 2022 e 2023.

Começando pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), a pesquisa jurisprudencial utilizando o termo “Airbnb” retornou 13 julgados dos anos de 2022 e 2023, onde somente 6 tem relação com o tema a ser analisado. O primeiro é o Agravo de Instrumento nº 0065877-13.2022.8.19.0000, que tem como agravante o Condomínio do Edifício São

Gregório Magno, e como agravados Reinaldo de Azevedo Penno e Levent Kaan Aksoy. O recurso foi provido em parte, conforme ementa:

Agravo de Instrumento. Ação com pedido de cumprimento de obrigação de não fazer c/c cobrança de multa. Decisão que indeferiu o pedido de concessão de tutela de urgência. **Sublocação reiterada de unidade imobiliária situada no condomínio agravante, em intervalos curtos ou curtíssimos de tempo, pela plataforma AIRBNB, acarretando intensa rotatividade de pessoas estranhas no prédio.** Infringência das normas contratuais. **Incompatibilidade com a destinação exclusivamente residencial do imóvel, estabelecida na convenção condominial. Violação ao direito de vizinhança.** Necessidade de fazer cessar a sublocação praticada pelo segundo agravado. Demais pedidos formulados no requerimento de concessão de tutela de urgência que exigem, para sua análise, a formação do contraditório e a devida instrução probatória. Confirmação da decisão que concedeu apenas em parte a antecipação da tutela recursal. **Provimento parcial do recurso.** (Agravo de Instrumento nº 0065877-13.2022.8.19.0000, Décima Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Daniela Brandão Ferreira, julgado em 15/12/2022).

No caso concreto, o primeiro agravado, Reinaldo de Azevedo Penno, é proprietário do imóvel e o alugou para o segundo agravado, Levent Kaan Aksoy, por meio da plataforma Quinto Andar, com um contrato de 30 meses. Levent passou a sublocar o imóvel através da plataforma Airbnb para locações de curto prazo, o que passou a gerar alta rotatividade no pequeno condomínio, perturbando o sossego dos vizinhos. Além disso, o condomínio agravante proíbe a “locação para atividades capazes de causar danos ou incômodos aos demais condôminos” em sua convenção condominial, além desta prever a destinação exclusivamente residencial das unidades.

Embora o foco do julgamento tenha recaído sobre a legalidade da sublocação e não sobre a locação por temporada, a Magistrada entendeu que a sublocação de curta temporada realizada por Levent diverge do conceito de residência, que é definido pela ideia de permanência e habitualidade, trazendo prejuízos aos demais condôminos. Portanto, foi dado parcial provimento ao recurso, apenas para interromper a sublocação praticada pelo agravado Levent Kaan Aksoy. O agravado Reinaldo, proprietário do imóvel, alegou, ainda, a existência de vícios na assembleia condominial que proibiu a utilização de unidades para fins não residenciais que acarretariam em sua nulidade, no entanto, não foram apresentadas provas nos autos.

O segundo julgado é o Agravo de Instrumento nº 0058096-37.2022.8.19.0000, que tem como agravante Tarcio Fonseca de Castro, e como agravado o Condomínio Bosque de Bourbon. O recurso foi provido, conforme ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA. ASSEMBLEIA DESTINADA À RESTRIÇÃO DE DIREITO. PROIBIÇÃO DE OFERTA DE IMÓVEL EM PLATAFORMAS DIGITAIS. INOBSERVÂNCIA DO QUÓRUM ESTATUTÁRIO E VÍCIO DE CONVOCAÇÃO. 1. **Ação destinada à anulação de Assembleia Geral Extraordinária, iniciada em 19/01/22, convertida em permanente, com dilação de mais de 30 dias, resultando em deliberação proibitiva de locação por plataformas digitais (Airbnb), por voto de 16 (dezesesseis) dos 44 (quarenta e quatro) condôminos.** 2. **Condômino dissidente que invoca a nulidade da AGE, considerando que a convenção condominial não prevê vedação para a locação por temporada, sendo que a restrição exigiria quórum qualificado (2/3) ou, ao menos, a maioria simples.** 3. Limitação à plena fruição da propriedade da unidade associada ao condomínio que deve seguir as formalidades legais, as regras da convenção condominial e o regimento interno. 4. Imposição de restrição às faculdades do direito de propriedade (uso, gozo, fruição e disposição), ainda que se refira a imóvel vinculado a condomínio, que evidencia medida extrema que se aplica, excepcionalmente, quando assim indicar o direito de vizinhança e o interesse coletivo. 5. Inafastabilidade da utilização do meio adequado para imposição de restrição ao direito de propriedade, observada a deliberação com quórum específico para conferir a proibição de locação por temporada, ofertada com a intermediação da empresa Airbnb. 6. **Análise do estatuto do condomínio que denota que não há proibição de utilização de plataformas digitais para a oferta de locação por temporada, ausente o invocado desvio de finalidade residencial. Precedentes do STJ.** 7. Convenção condominial. Regra estatutária que vincula a todos os condôminos, prevendo os critérios de votação segundo a importância da matéria tratada. Relevância que impõe a oportuna expedição do edital de sua convocação com comunicação, clara e específica, dos pontos que serão abordados nessa deliberação restritiva. 8. Modificação das regras estatutárias que deve contar com a adesão do correto número de condôminos, segundo estabelecido na convenção condominial vigente, assim como previsto no art. 1.353 do CC. 9. Deliberação impugnada pelo condômino agravante que foi tomada por conversão em sessão permanente, segundo disposto em novação legislativa posterior à deliberação (Lei nº 14.309, de 08/03/22), questão que infirma a prévia publicidade da pauta destinada a impor restrição ao direito inerente ao domínio. 10. **Restrição ao direito de propriedade do agravante que foi aplicada de forma irregular, por conversão da deliberação designada para 19/01/22 em sessão permanente, promovendo a dilação da colheita de votos, segundo procedimento que, no momento da convocação, ainda não era previsto na lei ou na convenção.** 11. **Quórum mínimo que se vincula à relevância do interesse tutelado. Deliberação tomada pelo voto de 37% dos condôminos, que se mostra ineficaz para conferir restrição ao direito de fruição da unidade (locação), considerando que a convenção prevê, ao menos, maioria simples (23 unidades votantes).** Exegese conjunta das cláusulas 8ª, 9ª e 17ª. 12. Exigibilidade de amplo debate quanto à locação por temporada em plataformas digitais. Alterações estatutárias que devem ser deliberadas com a estrita observância da publicidade do ato de convocação, permitindo a plena ciência aos condôminos das matérias de grande importância que serão votadas. 13. **Deliberação impugnada que conferiu restrição ao direito de propriedade com vício procedimental insanável, dado que a conversão da assembléia em permanente não era prevista no momento da convocação, o que resulta em claro prejuízo à prévia comunicação da matéria de grande relevância, que necessita de quórum qualificado para sua aprovação.** 14. **Provimento do recurso.** (Agravo de Instrumento nº 0058096-37.2022.8.19.0000, Décima Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Paulo Wunder de Alencar, julgado em 13/12/2022).

No caso, o agravante aponta vícios que foram cometidos na realização de Assembleia Geral Extraordinária (AGE) que proibiu a locação por temporada no condomínio agravado, ressaltando o fato de não ter sido respeitado o quórum mínimo previsto em lei para alteração da

convenção condominial, já que, de um total de 44 unidades, apenas 16 votantes concordaram com tal proibição. O agravante alegou, ainda, ter tido seu direito de propriedade limitado, tendo pleiteado a suspensão da AGE. O condomínio agravado, entretanto, defendeu a licitude da proibição de locação por temporada, já que esse modelo de locação, que gera alta rotatividade, não seria compatível com a destinação exclusivamente residencial das unidades.

Em exame de mérito, o Magistrado citou ambos os Recursos Especiais apreciados pelo STJ acerca do tema, o REsp 1819075/RS e o REsp 1884483/PR, e concordou com os Ministros Luis Felipe Salomão e Marco Aurélio Bellizze ao dizer que a mera locação por temporada do imóvel não acarreta no desvio de sua finalidade residencial. Citou, ainda, que “se tratando de restrição ao direito de propriedade, se faz necessário o atendimento ao quórum mínimo para aprovação dessas questões de interesse dos condôminos”. Sendo assim, entendeu que a restrição ao direito de propriedade foi aplicada de forma irregular ao não ter sido observado o quórum mínimo, sendo esse um vício procedimental insanável. Nesses termos, deu provimento ao recurso, determinando a suspensão dos efeitos da Assembleia Geral Extraordinária.

Em mesmo sentido decidiu o Magistrado no próximo caso concreto, onde a apelante Cláudia de Albuquerque Maranhão Bernardes também apontou vícios na realização de assembleia condominial do apelado, o Condomínio Waterways Residencial. O recurso também foi provido, conforme ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDÍLIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEL POR MEIO DE PLATAFORMA DIGITAL NA MODALIDADE "AIRBNB". AUTORA QUE BUSCA O RECONHECIMENTO DO DIREITO DE LOCAR O IMÓVEL DE SUA PROPRIEDADE POR PRAZO INFERIOR A 30 (TRINTA) DIAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DA PARTE AUTORA. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA (AGO) QUE POR MAIORIA APROVOU O PRAZO MÍNIMO DE 30 (TRINTA) DIAS PARA LOCAÇÃO DE UNIDADES NO CONDOMÍNIO RÉU. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DO TEMA NO ATO CONVOCATÓRIO. CONVENÇÃO QUE PREVÊ EXPRESSAMENTE QUE A ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA SÓ TRATARÁ DE ASSUNTOS MENCIONADOS NO EDITAL DE CONVOCAÇÃO. REGRA QUE NÃO FOI OBSERVADA PELA ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível nº 0009872-28.2019.8.19.0209, Décima Quinta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Renato Lima Charnaux Serta, julgado em 10/08/2022).

Nesse processo, a apelante arguiu a nulidade de Assembleia Geral Ordinária (AGO) que proibiu a locação por período inferior a 30 dias no condomínio, já que tal tema não constava no edital de convocação de tal assembleia, e, portanto, a matéria não poderia ter sido votada. A

apelante se utilizava da plataforma Airbnb para realizar locações por temporada no imóvel, sendo essa sua única fonte de renda, como exposto pela própria.

Em voto, o Magistrado entendeu que o direito de propriedade deve ser utilizado dentro dos limites da convenção condominial e da lei, já que estas garantem a segurança e sossego dos condôminos. No entanto, concordou que o edital de convocação da AGO foi omissivo quanto à votação da proibição de locação por temporada, e, sendo assim, deu provimento ao recurso, anulando a decisão da AGO que proibiu a locação por prazo inferior a 30 dias.

O caso a seguir se refere ao Agravo de Instrumento nº 0065696-46.2021.8.19.0000, e tem como agravante o Condomínio do Edifício Gramado, e agravado Milton Garcia de Mattos Junior. O recurso foi parcialmente provido, nos termos da ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA TEMPORADA ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS. DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLEIA ESTABELECENDO LIMITAÇÕES AO USO IRRESTRITO DA PROPRIEDADE EM HARMONIA COM O DIREITO DOS CONDÔMINOS AO SOSSEGO E SEGURANÇA. DECISÃO INDEFERE TUTELA DE URGÊNCIA. Nos últimos anos, aumentou o interesse pela locação por temporada como alternativa aos hotéis. Com isso, proprietários de apartamentos passaram a anunciar seus imóveis para locação por pequeno período, em situação similar a hotéis. **Para os donos de imóveis, a locação por temporada não pode ser totalmente proibida, sob pena de ofensa ao direito constitucional de propriedade. Por outro lado, para alguns condomínios, a potencial rotatividade de locatários coloca em risco a segurança e sossego dos demais condôminos.** A matéria ainda é controvertida nos Tribunais, havendo decisões em ambos os sentidos. **A dificuldade tem sido encontrar um ponto de equilíbrio entre o direito do proprietário de usar, gozar e dispor do seu imóvel e o direito dos demais condôminos ao sossego, saúde e segurança. O Superior Tribunal de Justiça em recente julgado sobre o assunto, entendeu que os condomínios residenciais podem proibir a locação de imóveis por intermédio de plataformas digitais, a exemplo do Airbnb, se existir na convenção de condomínio regra impondo destinação residencial.** Na hipótese dos autos, a Convenção Condominial estabelece que a destinação da utilização das unidades condominiais é residencial. **Em assembleia condominial realizada em abril/2019 foram estabelecidas algumas medidas para a utilização das unidades condominiais para fins de locação por temporada/hospedagem. Deliberações tomadas em assembleia que se mostram razoáveis e proporcionais e atendem à ponderação de interesses em conflito.** Presentes os pressupostos para a concessão em parte da tutela de urgência no sentido de **determinar que o agravado observe as deliberações condominiais da assembleia realizada em abril/2014, em especial a limitação do número de hóspedes por locação, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).** **PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO.** (Agravo de Instrumento nº 0065696-46.2021.8.19.0000, Segunda Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Peterson Barroso Simão, julgado em 16/02/2022).

Em análise, verificou-se que condômino agravado, Milton, realiza a locação de seu imóvel por temporada. O condomínio agravante, no entanto, alega que as locações no imóvel

de Milton causam transtornos e riscos para os demais condôminos devido à alta rotatividade de pessoas desconhecidas. Por meio de assembleia condominial, foram definidas algumas regras para a locação de imóveis por temporada no condomínio, como, por exemplo, o limite máximo de 6 pessoas por unidade locada, a necessidade de apresentação de ficha de identificação dos locatários ao síndico com antecedência de 48 horas, e a aplicação de multa caso haja descumprimento das regras.

O condomínio em questão, então, ingressou com pedido de tutela antecipada para fazer cessar as locações no imóvel de Milton, alegando que ele estaria descumprindo as regras estabelecidas em convenção condominial, já tendo sido aplicadas multas, inclusive, as quais não foram pagas. O pedido foi indeferido, já que não se constatou perigo de dano para o direito o qual se pediu proteção. Sendo assim, o condomínio interpôs o presente Agravo de Instrumento. O Magistrado, em análise do recurso, também citou a decisão do REsp 1819075/RS, concluindo que o condomínio agravante atendeu aos requisitos mencionados pelo STJ, já que sua convenção condominial prevê destinação exclusivamente residencial das unidades.

Além disso, entendeu ser razoável as regras impostas pelo condomínio para a locação por temporada, já que equilibra os interesses do proprietário que quer alugar seu imóvel com os interesses dos demais condôminos que lá habitam. Portanto, o recurso foi parcialmente provido, sendo concedida em parte a tutela de urgência para que o agravado Milton respeite as regras previstas na convenção condominial, sob pena de multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada dia de locação.

Nos dois últimos julgados a serem analisados, os proprietários dos imóveis pleiteiam a nulidade dos efeitos de assembleia condominial que proibiu a locação por temporada em seus respectivos condomínios. O primeiro julgado é o Agravo Interno em face da decisão monocrática proferida na Apelação nº 0287295-88.2020.8.19.0001, e tem como agravante/apelante o Condomínio Edifício Azul, e como agravada/apelada Marília Auler Coimbra Sala. Após análise, foi negado provimento ao recurso, segundo ementa:

AGRAVO INTERNO CONTRA A DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO DO RÉU INTERPOSTA CONTRA A SENTENÇA DE PROCEDENCIA PARCIAL PROFERIDA NA AÇÃO ANULATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER AJUIZADA EM FACE DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AZUL. ALEGA A **AUTORA, MARILIA, QUE É PROPRIETÁRIA**

DE APARTAMENTO NO CONDOMÍNIO. REQUER TUTELA DE URGÊNCIA PARA: (A) ASSEGURAR O SEU DIREITO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL POR TEMPORADA ATRAVÉS DA PLATAFORMA AIRBNB; (B) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE COBRAR MULTAS EM DECORRÊNCIA DAS LOCAÇÕES; (C) QUE O RÉU SE ABSTENHA DE PROIBIR A FRUIÇÃO DO IMÓVEL PELOS LOCATÁRIOS. AO FINAL, REQUER: (I) A CONFIRMAÇÃO DA TUTELA; (II) QUE SEJA DECLARADA NULA A ASSEMBLEIA DE 09/11/2020 QUE IMPEDIU A LOCAÇÃO POR TEMPORADA; (III) QUE SEJA DECLARADA NULA TODA NORMA OU ASSEMBLEIA QUE IMPEÇA A LOCAÇÃO POR TEMPORADA. DECISÃO DEFERINDO A TUTELA DE URGÊNCIA. SENTENÇA JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. TUTELA DE URGÊNCIA TORNADA DEFINITIVA. DECLARAÇÃO DE NULIDADE TÃO SOMENTE DA ASSEMBLEIA DE 09/11/2020 NO QUE CONCERNE À VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA. APELAÇÃO DO CONDOMÍNIO/RÉU. REQUER A IMPROCEDÊNCIA TOTAL. DECISÃO MONOCRÁTICA DESTE RELATOR NEGANDO PROVIMENTO À APELAÇÃO. AGRAVO INTERNO INTERPOSTO PELO CONDOMÍNIO RÉU. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NÃO MERECE REFORMA. AGRAVO INTERNO AMPARADO PELO ART. 1.021 DO CPC. DIREITO DE O CONDÔMINO/PROPRIETÁRIO USAR, FRUIR E DISPOR DE SUA UNIDADE DENTRO DOS LIMITES DA CONVENÇÃO E DA LEI, A TEOR DOS ART. 1.228 E 1.335 DO CÓDIGO CIVIL. INEXISTÊNCIA DE PROVA DE QUE A UNIDADE TENHA SIDO UTILIZADA DE FORMA IRREGULAR OU QUE OS LOCATÁRIOS TENHAM TRAZIDO TRANSTORNO A QUALQUER CONDÔMINO. CONTRATO FIRMADO COM A PLATAFORMA AIRBNB QUE TEM NATUREZA DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA, A QUAL TEM AMPARO NO ART. 48 DA LEI 8.245/1991. NÍTIDA DISTINÇÃO DA LOCAÇÃO DE HOTELARIA/HOSPEDAGEM PREVISTA NA LEI 11.771/2008, QUE NÃO SE ADEQUA À HIPÓTESE. RESTRINGIR O DIREITO DE O PROPRIETÁRIO ALUGAR SEU IMÓVEL POR BREVES PERÍODOS É IR ALÉM DO PREVISTO NO ORDENAMENTO JURÍDICO, DESVIRTUANDO A SISTEMÁTICA VIGENTE NAS RELAÇÕES PRIVADAS. ASSEMBLEIA QUE NÃO OBSERVOU O QUORUM NECESSÁRIO PARA DELIBERAÇÃO, A TEOR DO ART. 1.351 DO CÓDIGO CIVIL. NULIDADE QUE SE RECONHECE. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS DESTA CORTE. NÃO PROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. (Agravo Interno na Apelação nº 0287295-88.2020.8.19.0001, Sexta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Juarez Fernandes Folhes, julgado em 24/03/2022).

No caso em questão, a agravada interpôs ação em face do condomínio onde possui imóvel, buscando assegurar seu direito de alugar seu imóvel por temporada através da plataforma Airbnb, já que, em assembleia condominial, votou-se a favor da proibição desse tipo de locação. Em sentença, o Condomínio foi vedado de proibir a locação por temporada realizada por Marília e de aplicar multas em decorrência de tais locações. Foi declarada, ainda, a nulidade da decisão da assembleia que proibiu a locação por temporada.

Em apelação, o Condomínio alegou que as locações realizadas por Marília se equiparavam a locações comerciais, com caráter de hospedagem, dada a alta rotatividade de pessoas em um curto período, o que iria contra a Convenção de Condomínio. Foi negado

provimento à apelação com base no direito de propriedade. Entendeu-se que a proprietária tem o direito de usar, fruir e dispor de seu imóvel, conforme art. 1.228 e 1.335 do Código Civil, e não foram apresentadas provas de irregularidade nas locações ou de que estas tenham causado danos aos demais condôminos.

Entendeu-se, ainda, que os contratos firmados por meio do Airbnb têm natureza de locação por temporada, e não de hospedagem. Além disso, o quórum mínimo não foi respeitado na votação da assembleia. O Condomínio, então, interpôs agravo interno em face de tal decisão, tendo sido novamente negado provimento a este pelos mesmos motivos expostos na decisão da apelação.

Já o segundo julgado é a Apelação nº 0292385-14.2019.8.19.0001, que tem como apelante Raphael Jordan Kassin, e como apelado o Condomínio do Edifício Bandeirante Fernão Dias. O recurso foi improvido, conforme a seguinte ementa:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA, COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA. CONDOMÍNIO EDÍLIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEL POR MEIO DE PLATAFORMA DIGITAL. "AIRBNB", HOSPEDAGEM ATÍPICA. PRECEDENTE - RESP 1819075/RS. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA POR MAIORIA QUALIFICADA QUE APROVOU A PROIBIÇÃO DO ALUGUEL POR TEMPORADA, DIÁRIAS OU ASSEMELHADOS. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, À SAÚDE E AO SOSSEGO DOS CONDÔMINOS. RECURSO IMPROVIDO. (Apelação Cível nº 0292385-14.2019.8.19.0001, Décima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça do RJ, Relator: Antonio Carlos Arrabida Paes, julgado em 01/02/2022).

No caso, o condomínio apelado, após assembleia condominial, também passou a proibir a locação por temporada no edifício. O proprietário apelante Raphael, que locava seu imóvel no condomínio por meio do Airbnb, então, ingressou com ação buscando anular os efeitos de tal assembleia. Seu pedido foi julgado improcedente, ao que ele interpôs apelação, alegando ter tido seu direito de propriedade violado.

No entanto, ao contrário do caso anterior, nesse o Magistrado entendeu que a locação realizada por meio da plataforma Airbnb difere da locação por temporada. Restou comprovado nos autos, ainda, que a locação realizada pelo apelante causou importunações à vizinhança, tendo ocorrido no condomínio diversas situações classificadas pelo Magistrado como “constrangedoras” decorrentes de tal locação. Com relação à assembleia condominial que

proibiu a locação por temporada, observou-se que o quórum mínimo legal de 2/3 foi respeitado. Portanto, diante dos fatos expostos, foi negado provimento ao recurso.

Concluindo a análise dos julgados recentes do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), pode-se perceber que, com relação à licitude da proibição da utilização do Airbnb em condomínios residenciais, os Magistrados tendem a analisar caso a caso, observando, principalmente, se há prejuízo ou danos aos condôminos em razão da locação em questão. Percebe-se, também, que há a tendência de observar os precedentes do STJ nas tomadas de decisões.

Sendo assim, a seguir será feita uma pesquisa jurisprudencial no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a termos de comparação. A pesquisa pelo termo “Airbnb” na ferramenta de pesquisa livre, limitando a data do julgamento entre os anos de 2022 e 2023, retornou 52 julgados, sendo que somente 24 dizem respeito ao tema em análise: a proibição do Airbnb em condomínios residenciais. Como o objetivo principal é saber como estão sendo tomadas as decisões acerca desse tema após os precedentes do STJ e na atualidade, serão analisados, portanto, os 10 acórdãos mais recentes.

No primeiro caso em análise, a Apelação Cível nº 1016898-72.2022.8.26.001, tem-se como apelante Adib Farid Assrauy, e como apelado o Condomínio Edifício Jardim das Antilhas. Foi negado provimento ao recurso, nos termos da seguinte ementa:

Condomínio edifício. **Ação anulatória de assembleia geral ordinária. Alegação de vício quanto ao quórum mínimo para deliberação.** Sentença de improcedência. Inconformismo. Desacolhimento. Proposta condominial de regulamentação da locação por temporada, sem a finalidade de alteração da convenção de condomínio ou do regulamento interno. **Condomínio que, de acordo com a respectiva convenção, possui natureza exclusivamente residencial.** Convenção condominial que é dotada de força cogente e obriga a toda a coletividade condominial. **Cessão de uso de unidades autônomas através de plataformas de hospedagens digitais (airbnb, booking e afins) que caracteriza espécie de contrato atípico de hospedagem, não se confundindo com locação por temporada. Direito de propriedade que não deve ser visto de modo absoluto.** Vedação definida pela massa condominial que não tem a força jurídica de negar o direito material de propriedade. **Restrição legítima de controle de recepção de terceiros (hóspedes) que sobeja o propósito de segurança, mormente diante da insegurança pública que vivemos.** Harmonização sistêmica entre os interesses contrapostos (arts. 1.228, § 1º c/c art. 1.338 do Código Civil c/c art. 19 da Lei Federal nº 4.591/64). **Limitação que verte da função social da propriedade no viés da preservação do direito abstrato da vontade do condomínio expressa em assembleia própria. Precedentes do C. STJ. Recurso desprovido.** (Apelação Cível nº 1016898-72.2022.8.26.0011, Trigésima Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Rômulo Russo, julgado em: 20/10/2023)

Nesse caso, o apelante e proprietário Adib buscou anular decisão da assembleia geral ordinária (AGO) que proibiu a locação por temporada por meio do Airbnb e plataformas semelhantes no condomínio apelado. Em análise do caso concreto, foi constatado que a AGO visou regulamentar o assunto, e não modificar a Convenção de Condomínio, sendo a AGO, portanto, válida. O Magistrado entendeu, ainda, que a locação por meio do Airbnb “caracteriza explorar situação análoga à hospedagem”, sendo afastada a caracterização da locação por temporada nos termos da Lei do Inquilinato.

Citou, ainda, o entendimento do STJ no REsp 1819075/RS que caracteriza esse tipo de locação como uma espécie de contrato atípico de hospedagem. Portanto, esse modelo de locação iria contra a finalidade residencial do imóvel, o que colocaria em risco os interesses e sossego dos demais condôminos. Desse modo, a decisão da assembleia condominial foi mantida.

O próximo caso é a Apelação Cível nº 1059832-72.2022.8.26.0002, que tem como apelante o Condomínio Home Boutique Brooklin, e como apelados John Christer Salén, Mauri Seiji Ono e Luiz Fernando Dias Sambugaro. O recurso foi desprovido, segundo ementa:

Apelação. Ação de anulação de ata assemblear geral extraordinária e deliberações c./c. obrigação de não fazer. **Sentença de procedência para decretar a nulidade parcial da ata condominial, compelindo o condomínio a impedir e proibir expressamente e em definitivo a prática de locações atípicas via plataformas digitais "Airbnb e similares". Recurso do Réu que não merece prosperar. O sistema de reserva de imóveis através de plataformas digitais do tipo "Airbnb" e "Brazilian Corner", é caracterizado como uma espécie de contrato atípico de hospedagem e não se confunde com locação por temporada. Comprovação nos autos de enorme rotatividade de locações demonstrado por meio da antiga síndica em exercício, contabilizando 341 (trezentos e quarenta e um) inquilinos temporários no mês de dezembro de 2021. Documento acostado aos autos não impugnado pelo Réu. Convenção de Condomínio que contém previsão expressa de destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais, sendo impossível a sua utilização para atividade de hospedagem remunerada. Desvirtuamento da natureza residencial do condomínio.** Alta rotatividade de pessoas que oferece risco ao sossego e segurança dos demais condôminos. Inteligência do art. 1336, IV, do CC. **Assembleia condominial que não respeitou o quórum previsto de 2/3 (dois terços) para alteração da convenção condominial**, disposto no art. 1.351 do Código Civil. Precedentes do STJ e desta Corte Paulista. **Sentença mantida.** Honorários majorados. **RECURSO DESPROVIDO.** (Apelação Cível nº 1059832-72.2022.8.26.0002, Trigesima Quarta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: L. G. Costa Wagner, julgado em: 04/09/2023)

Os proprietários apelados ingressaram com ação em face do condomínio apelante para decretar a nulidade do que foi deliberado em item da assembleia condominial, no entanto, nesse caso, a assembleia em questão aprovou a realização de locação atípica no edifício pelo período mínimo de dois dias, e os apelados visavam interromper esse modelo de locação no condomínio, alegando que a segurança dos demais condôminos estava em risco. A ação foi julgada procedente, ao que o condomínio apelante interpôs recurso. Mais uma vez, o relator, no caso concreto, concordou com o entendimento do STJ de que o modelo de locação realizado por meio de plataformas como o Airbnb não se confunde com a locação por temporada, sendo uma espécie de contrato atípico de hospedagem. Entendeu, portanto, que esse tipo de locação descaracteriza a finalidade residencial do condomínio prevista em Convenção, não tendo sido respeitado, na assembleia, o quórum mínimo legal para permitir a locação “comercial” por meio de aplicativo. Os apelados comprovaram, ainda, a altíssima rotatividade gerada por tais locações dentro do condomínio, e alguns dos proprietários anfitriões ofereciam, inclusive, serviços equivalentes aos oferecidos por redes hoteleiras. Desse modo, a decisão que anulou os efeitos da assembleia foi mantida.

Outro julgado é o Agravo de Instrumento nº 2139317-76.2023.8.26.0000, que possui como agravante Lúcio Carlos Henrique Cabrera, e como agravado o Condomínio Fiúsa One. No caso, o agravante visava obter tutela de urgência para que pudesse locar seu imóvel por meio do Airbnb e plataformas similares no condomínio agravado. O pedido de tutela foi indeferido, tendo Lúcio interposto o agravo de instrumento para reformar tal decisão. No entanto, negou-se provimento ao recurso, conforme ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO - AÇÃO DECLARATÓRIA, C.C OBRIGAÇÃO DE FAZER – Parte que pretende desde logo obter tutela para utilizar a plataforma AIRBNB e congêneres, ofertando hospedagem em suas unidades - INDEFERIMENTO – NECESSIDADE DE CONTRADITÓRIO E INTERPRETAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO E ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – Decisão mantida. Ausentes os requisitos exigidos pelo art. 294 e 300 do CPC, não é possível a concessão de tutela antecipada. RECURSO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento nº 2139317-76.2023.8.26.0000, Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Antonio Nascimento, julgado em: 24/08/2023)

Portanto, entendeu-se que é indispensável o contraditório e a análise do regimento interno e da assembleia do condomínio em questão para observar o que está disposto sobre hospedagem e locação por temporada, não tendo sido concedida a tutela antecipada.

O próximo julgado é a Apelação Cível nº 1069720-62.2022.8.26.0100, que tem como apelante Maria Isabel Guedes Miranda Dias, e como apelado o Condomínio Edifício The Waldorf. O recurso foi desprovido, conforme ementa:

APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA, C.C PERDAS E DANOS – Proibição de locação por curta temporada via aplicativo AIRBNB – Hospedagem que não tem finalidade residencial ou de moradia - Confirmação, em assembleia extraordinária do condomínio, de norma expressa na convenção – Ausência de vícios – Pedido de indenização por lucros cessantes rejeitado – Sentença mantida, na forma do que autoriza o art. 252 do RITJSP. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível nº 1069720-62.2022.8.26.0100, Vigésima Sexta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Antonio Nascimento, julgado em: 10/08/2023)

No caso concreto, a proprietária apelante entrou com ação declaratória de anulação da assembleia geral e da multa pecuniária que lhe foi imposta pelo condomínio apelado devido à locação realizada por meio do Airbnb em seu imóvel, já que seu hóspede se envolveu em conflito com outros condôminos, no entanto, não foi esclarecido de quem foi a culpa do confronto. Além da multa imposta, também foi deliberado em assembleia extraordinária a proibição da locação de curta temporada, ao que a proprietária pediu, também, a indenização por danos materiais, pois já tinha outro contrato de locação firmado que não pôde ser cumprido dada tal proibição por parte do condomínio. Desse modo, foi requerida reparação dos lucros cessantes. Foi julgada parcialmente procedente a ação, anulando, assim, a multa condominial imposta, sendo negado o pedido de indenização. A proprietária, então, interpôs apelação. No recurso, o relator, citando os precedentes do STJ, entendeu que o locatário de curta temporada pode ser equiparado a hóspede, já que não tem a intenção de habitar no local. Desse modo, dada a destinação residencial prevista em Convenção do condomínio apelado, entendeu ser válida a proteção da segurança dos demais condôminos, de modo que foi negado provimento ao presente recurso.

O julgado seguinte é a Apelação Cível nº 1028065-24.2019.8.26.0001, que tem como apelante o Condomínio Edifício Málaga, e como apelado Alexandre Ragonezi. O recurso não foi provido, conforme ementa:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Locação de unidade condominial de propriedade do Réu por meio de plataforma digital (AIRBNB). Possibilidade. A locação de unidade condominial por curtos períodos de tempo por meio de plataforma digital não contraria ou desnatura a destinação residencial do condomínio. Modalidade nova de locação, em razão do desenvolvimento da tecnologia digital, que é equiparada à locação por temporada.

Exercício do direito de propriedade do condômino Locador, com impossibilidade de presunção de má-fé dos ocupantes da unidade alugada ou de perturbação ao sossego e ao uso de áreas comuns pelos demais condôminos. Eventuais condutas abusivas que, devidamente comprovadas, podem ser objeto de penalidades convencionais ou regimentais. **Precedentes recentes do C. STJ. RECURSO DE APELAÇÃO DO AUTOR NÃO PROVIDO.** (Apelação Cível nº 1028065-24.2019.8.26.0001, Vigésima Oitava Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relatora: Berenice Marcondes Cesar, julgado em: 31/07/2023)

No caso, foi o condomínio quem ingressou com ação contra o proprietário com o objetivo de proibir as locações por curta temporada via Airbnb realizadas pelo apelado, já que tais locações iriam contra a destinação residencial disposta em Convenção de Condomínio. O autor não obteve sucesso em seu pedido, tendo interposto apelação. No entanto, diferente da maioria dos outros julgados analisados até então, a relatora do caso entendeu que a locação realizada por meio da plataforma digital Airbnb pode ser equiparada à locação por temporada, tipificada no art. 48, caput, da Lei nº 8.245/1991, já que “por meio de referida plataforma, cede o proprietário do imóvel o uso da coisa ao interessado, mediante o pagamento de preço acordado, ou seja, há um locador de bem imóvel e um locatário, por períodos curtos de tempo”. Desse modo, tal locação não configuraria desvio de finalidade residencial. Sendo assim, como não foi comprovado nenhum caso concreto que tenha causado prejuízo ou perturbação aos demais condôminos advindo das locações realizadas pelo apelado, a Magistrada entendeu não ser válida a restrição ao direito de propriedade do proprietário Alexandre.

O próximo julgado é a Apelação Cível nº 1022208-54.2020.8.26.0100, tendo como apelantes o Condomínio Dr Nelson Baeta Neves e Maurício Sergio Christino, e como apelados Mauro de Jesus e Sandra Márcia Merto de Jesus. Foi negado provimento ao recurso interposto pelos apelantes, nos termos da ementa:

CONDOMÍNIO. Preliminar de nulidade da sentença. Rejeição. Locação por temporada por meio da plataforma 'Airbnb'. Possibilidade. **A locação de imóvel residencial por curtos períodos de tempo por meio de plataformas digitais deve ser enquadrada no conceito de locação para temporada do artigo 48 da Lei n. 8.245/91, de modo que, para impedi-la, ao menos em tese, a proibição deve, no mínimo, constar expressamente na convenção do condomínio,** para cuja alteração exige-se o quórum especial de 2/3 de todos os condôminos aptos a deliberar, na forma do artigo 1.351 do Código Civil, ou outro mais qualificado constante da própria convenção. **Sentença de procedência que anulou a proibição da locação e declarou indevidas as multas aplicadas aos condôminos.** Manutenção. **Recursos não providos.** (Apelação Cível nº 1022208-54.2020.8.26.0100, Trigésima Quinta Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Gilson Delgado Miranda, julgado em: 28/06/2023).

No caso em questão, os proprietários entraram com ação visando anular a proibição da locação por meio do Airbnb deliberada em assembleia condominial e suspender as multas aplicadas a eles em decorrências de tais locações. Os pedidos foram julgados procedentes, ao que foi interposto recurso pelos apelantes. O relator do recurso concordou com a sentença proferida ao observar que a cláusula que proíbe o Airbnb no condomínio limita o livre exercício da propriedade dos condôminos, e, sendo assim, deveria ter sido respeitado o quórum mínimo de 2/3 para alteração da Convenção, no entanto, apenas 10 dos 52 condôminos compareceram a tal assembleia. Assim como o julgado anterior, o Magistrado entendeu também que a locação por meio do Airbnb se equipara à locação por temporada nos termos da lei. Diante dos motivos expostos, a sentença foi mantida.

A seguir, será analisada a Apelação Cível nº 1091512-14.2018.8.26.0100, onde são apelantes José Moreira Milaré, Aulne Jacques Andre Albert Caron e Cleusa Paula Milaré, e é apelado o Condomínio Edifício Indaiá. Foi negado provimento ao recurso, segundo a ementa:

Condomínio em edifício. Locação temporária. Ação de obrigação de não-fazer com pedido de indenização por danos morais c/c declaratória de nulidade de artigo da convenção condominial e tutela de urgência. Ação julgada parcialmente procedente para anular a cláusula de proibição de sublocação das unidades. Apelação dos autores. Pretensão à locação, por temporada, do apartamento. Pedido de reforma da sentença. Alegação de que não se trata de sublocação temporário. Não acolhimento. **Exploração da sublocação para fins comerciais e de hospedagem reconhecida. Locação de unidades condominiais por temporada através de plataforma de hospedagens online (airbnb, booking e afins) proibida. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio.** Ausência de caracterização de danos morais indenizáveis. Improcedência mantida. **Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.** (Apelação Cível nº 1091512-14.2018.8.26.0100, Vigésima Sétima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Luis Roberto Reuter Torro, julgado em: 06/06/2023).

Para contextualizar, os proprietários apelantes alugam o imóvel para o também apelante Aulne, ao que Aulne subloca o imóvel. Os proprietários alegam que o locatário Aulne “apenas divide a moradia com outras pessoas”, não sendo oferecido nenhum tipo de serviço de hotelaria aos sublocatários. Portanto, entraram com ação para ter respeitado o direito de locar o imóvel no condomínio apelado.

No entanto, constatou-se que são realizadas sublocações por temporada, e com o intuito de obter lucro. Foi observado, ainda, que são, sim, oferecidos serviços como o de limpeza, lavagem de roupas e internet. Portanto, o pedido foi julgado parcialmente procedente apenas para declarar a nulidade de parte do artigo da Convenção que proíbe a sublocação de unidades,

ao que apelaram os proprietários e locatário. Em julgamento do recurso, o relator entendeu que a locação por meio de plataformas digitais tem finalidade comercial, e não pode ser considerada uma locação por temporada típica. E, considerando que a Convenção de Condomínio prevê a destinação exclusivamente residencial das unidades, a locação por curta temporada por meio de plataformas digitais descaracterizaria essa finalidade residencial. Ressaltou, ainda, que o direito de propriedade não é absoluto, devendo também ser observado o interesse dos demais condôminos. Portanto, a sentença foi mantida.

No julgado a seguir, o Agravo de Instrumento nº 2029175-05.2023.8.26.0000, é agravante a Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Príncipes – APRPP, e são agravados Airbnb Serviços Digitais LTDA, Luiz Henrique da Silva Mello e Marlene da Silva Mello. O agravo foi desprovido, conforme ementa:

Ação de obrigação de não fazer – Locação de imóvel residencial supostamente para fins comerciais na plataforma digital AIRBNB – Decisão que indefere a tutela provisória antes da oitiva dos proprietários do imóvel – Prudência que recomenda, ante a natureza da causa, a observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa – Contestação da pessoa jurídica em primeiro grau com prova documental de exclusão do proprietário da plataforma – Agravo desprovido. (Agravo de Instrumento nº 2029175-05.2023.8.26.0000, Vigésima Nona Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Mário Dacache, julgado em: 31/03/2023)

No caso concreto, a associação de proprietários agravante ingressou com pedido de tutela provisória para proibir a utilização da locação de imóvel por meio do Airbnb para realização de eventos de natureza comercial por parte dos agravados Luiz Henrique e Marlene, já que isso desvirtuaria a finalidade residencial das unidades. O pedido de tutela foi indeferido. No julgamento do recurso em questão, o relator entendeu que “diante da natureza da causa que, potencialmente, interfere no direito dos proprietários de utilizarem o imóvel é prudente que eles sejam ouvidos antes da concessão da medida pleiteada pela agravante”. Ressaltou, ainda, que a empresa agravada em questão, Airbnb, comprovou em primeiro grau que os demais agravados já foram removidos da conta que usavam na plataforma. Portanto, nesse caso não foi feita análise de mérito, já que deve ser primeiro observado o contraditório, tendo sido mantida a decisão que indeferiu o pedido de tutela provisória.

Os dois últimos julgados do TJSP a serem analisados são as Apelações Cíveis nº 1002921-49.2021.8.26.0366 e nº 1124779-69.2021.8.26.0100, e contam com o mesmo relator, Alfredo Attié, que julgou os casos de forma parecida, conforme ementas:

PLATAFORMAS DIGITAIS DE HOSPEDAGEM E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de improcedência. Apelo do autor. **O Superior Tribunal de Justiça, por ambas as Turmas de Direito Privado, vem decidindo que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio e, portanto, eventual utilização dessas plataformas demanda prévia autorização na Convenção, o que inexistente na hipótese dos autos. Ressalva da posição do Relator, no sentido da ilicitude da proibição realizada pelos condomínios à locação por curta temporada via plataformas digitais, como, por exemplo, o Airbnb. Ressalva, todavia, quanto à possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitindo a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. Necessidade de recadastramento dos moradores não evidenciada. Ação parcialmente procedente. **Sentença reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (Apelação Cível nº 1002921-49.2021.8.26.0366, Vigésima Sétima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Alfredo Attié, julgado em: 25/01/2023).**

E:

PLATAFORMAS DIGITAIS DE HOSPEDAGEM E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO COM PRECEITO DESCONSTITUTIVO. Sentença de improcedência mantida. **O Superior Tribunal de Justiça, por ambas as Turmas de Direito Privado, vem decidindo que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio e, portanto, eventual utilização dessas plataformas demanda prévia autorização na Convenção, o que inexistente na hipótese dos autos. Ressalva da posição do Relator, no sentido da ilicitude da proibição realizada pelos condomínios à locação por curta temporada via plataformas digitais, como, por exemplo, o Airbnb.** Litigância de má-fé bem caracterizada, em razão da tentativa de burla ao sistema de distribuição. Redução, todavia, da pena imposta, para 2% sobre o valor da causa, em atenção à razoabilidade e à proporcionalidade. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (Apelação Cível nº 1124779-69.2021.8.26.0100, Vigésima Sétima Câmara de Direito Privado, Tribunal de Justiça de SP, Relator: Alfredo Attié, julgado em: 08/12/2022).

A Apelação Cível nº 1002921-49.2021.8.26.0366 tem como apelante Pedro Thiago Borges, e como apelado o Condomínio Edifício Príncipe dos Mares. Nesse caso, o Condomínio ingressou com ação visando proibir a locação por temporada por meio de plataformas digitais no edifício. O pedido foi julgado improcedente, entendendo-se, em primeiro grau, que tal modelo de locação se equipara a um contrato de locação atípico, não havendo nenhuma regra na Convenção de Condomínio que restrinja esse tipo de locação. O Condomínio, então, interpôs a presente apelação. Em julgamento, o relator entendeu de modo contrário ao afirmar que os contratos firmados por meio da plataforma Airbnb e similares tem caráter comercial, e não são

compatíveis com a finalidade residencial do condomínio em questão. Portanto, a utilização dessas plataformas deve ser previamente autorizada na Convenção de Condomínio. Desse modo, a sentença foi reformada, dando razão ao Condomínio apelado no sentido de proibir a locação por curta temporada no edifício. Ressaltou-se, no entanto, que nada impede que os condôminos deliberem posteriormente em assembleia condominial, permitindo a locação por meio de plataformas digitais e ampliando o uso exclusivamente residencial, desde que respeitado o quórum mínimo de 2/3 previsto em lei.

Já na Apelação Cível nº 1124779-69.2021.8.26.0100, onde é apelante Margot Nelma Hoffmann Santos, e é apelado o Condomínio It Style Home (Subcondomínio It Style Home), foi realizada Assembleia Geral Extraordinária (AGE) para deliberação sobre inclusão da proibição da locação de imóveis por meio de plataformas digitais, como o Airbnb, no Regimento Interno, já que tais locações estavam causando inúmeros transtornos aos demais condôminos que habitam no condomínio. A alteração foi aprovada, ao que a proprietária Margot ingressou com ação pedindo a nulidade de tal assembleia.

Dada a destinação exclusivamente residencial já prevista em Convenção de Condomínio e a necessidade de se observar o sossego dos demais condôminos, o pedido de Margot foi julgado improcedente. Foi constatado, ainda, que a autora já tinha entrado com a mesma ação anteriormente, somente alterando o CNPJ da parte ré, tendo seus pedidos negados. Portanto, ficou evidenciada má-fé. Margot, então, interpôs apelação. O relator Alfredo Attié entendeu, novamente, que a utilização do Airbnb no condomínio deve estar autorizada expressamente na Convenção, tendo fundamentado sua decisão com base nas mesmas alegações do caso anterior. Desse modo, a proibição da locação de unidades no condomínio por meio de plataformas digitais foi mantida, tendo o recurso sido parcialmente provido para reduzir a multa por litigância de má-fé.

Diante dos julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) analisados, pode-se perceber que, assim como no Tribunal do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ), buscou-se preservar os direitos de vizinhança, colocando estes acima do direito de propriedade do proprietário que aluga seu imóvel por meio de plataformas digitais como o Airbnb. Conclui-se, também, que a posição majoritária dos Tribunais é a de que tais locações não tem finalidade residencial, mas sim comercial, e os precedentes do STJ vem sendo amplamente utilizados nesse sentido em julgados recentes.

CONCLUSÃO

Com base na pesquisa jurisprudencial, constatou-se que, embora os precedentes do Superior Tribunal de Justiça tenham norteado os julgados mais recentes, cada Magistrado tem seu entendimento próprio acerca do tema, e acerca de qual seria a natureza jurídica dos serviços prestados pelo Airbnb, não havendo, ainda, um entendimento pacífico nem mesmo quanto à possibilidade de proibição desse novo modelo de locação em condomínios residenciais.

Percebe-se, ainda, que um grande problema a ser enfrentado nesse modo de locação é a alta rotatividade de pessoas desconhecidas dentro do condomínio, o que acaba por gerar alguns confrontos e situações desconfortáveis, colocando em risco a segurança dos condôminos que ali habitam. Portanto, de acordo com o crescente número de julgados que tem como tema a proibição do Airbnb em condomínios residenciais recentemente, a tendência que se observa é a de que os condôminos irão cada vez mais votar a favor de tal restrição, já que a jurisprudência tem entendido que o direito de propriedade pode ser limitado de modo a respeitar o direito de vizinhança.

No entanto, não há dúvidas de que a restrição a esse tipo de locação nos condomínios exclusivamente residenciais é válida, desde que, é claro, seja observado cada caso concreto para verificar se, por exemplo, não houve qualquer tipo de nulidade em assembleia condominial que deliberou sobre o assunto, ou se há disposição na Convenção de Condomínio que dá finalidade estritamente residencial às unidades, ou mesmo se o proprietário oferece serviços na locação que acabam por desvirtuar a finalidade do imóvel.

Logo, diante todo o exposto no presente trabalho, pode-se concluir que a regulamentação do Airbnb no Brasil se faz extremamente necessária para trazer maior segurança jurídica tanto para os proprietários anfitriões quanto para os condôminos, e até mesmo para os hóspedes que alugam imóveis por meio da plataforma, tendo em vista que o tema em questão ainda é controverso e merece uma análise mais profunda por parte dos legisladores, não bastando a criação de legislações estaduais que versem sobre o assunto, mas sim uma regulamentação efetiva em âmbito nacional.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AIRBNB. **Hospedagem responsável no Brasil**. Disponível em:

<https://www.airbnb.com.br/d/legislacao>. Acesso

em: 13 de setembro de 2023.

AIRBNB. **Política para não incomodar os vizinhos**. Disponível em:

<https://www.airbnb.com.br/help/article/3345>. Acesso

em: 25 de setembro de 2023.

AIRBNB. **Sobre nós**, 2023. Disponível em: <https://news.airbnb.com/br/about-us/>. Acesso em:

22 de setembro de 2023.

AIRBNB. **Termos de serviço**, 2023. Disponível em:

<https://www.airbnb.com.br/help/article/2908>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

BENKLER, Y. **The wealth of networks: How social production transforms markets and freedom**. New Haven: Yale University Press, 2006.

BONATTO, Fernanda Muraro. A locação por temporada e os aplicativos de compartilhamento de imóveis: Reflexos jurídicos da economia do compartilhamento. In: **Temas Atuais em Direito Imobiliário**. DOS SANTOS, L. H. R.; DE CASTRO, F. C. L. (Orgs.). Porto Alegre: Santos Silveiro Advogados, 2018. p. 77-94

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

BRADSHAW, C.; BROOK, B. **Human population reduction is not a quick fix for environmental problems**. Proceedings of the National Academy of Sciences, v. 111, n. 46, p. 16610-16615. 2014. Disponível em: <https://www.pnas.org/doi/full/10.1073/pnas.1410465111>. Acesso em: 15 de setembro de 2023.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 2474, de 2019**. Altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por

meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada. Brasília: Câmara dos Deputados, 2019. Disponível em: https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/136443?_gl=1*sj7cmg*_ga*MTU2MTgyNzI5MS4xNjk2Mjk2MzE5*_ga_CW3ZH25XMK*MTY5NjI5NjMxOS4xLjEuMTY5NjI5NjMzNy4wLjAuMA... Acesso em: 22 de setembro de 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

BRASIL. **Lei n. 11.771, de 17 de setembro de 2008**. Dispõe sobre a Política Nacional de Turismo. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111771.htm. Acesso em: 13 de setembro de 2023.

BRASIL. **Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm. Acesso em: 13 de setembro de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.819.075/RS. Relator: Luis Felipe Salomão - Quarta Turma. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 20 abril 2021. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201900606333&dt_publicacao=27/05/2021. Acesso em: 13 de setembro de 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial 1.884.483/PR. Relator: Ricardo Villas Bôas Cueva - Terceira Turma. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 23 novembro 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202001740396&dt_publicacao=16/12/2021. Acesso em: 20 de outubro de 2023.

CALDAS NOVAS. **Lei Complementar Municipal nº 99, de 18 de dezembro de 2017**. Regulamenta a exploração de imóveis residenciais como meio de hospedagem remunerada no

município de Caldas Novas/GO, e dá outras providências. Disponível em: <https://www.caldasnovas.go.gov.br/wp-content/uploads/2018/08/Lei-Complementar-099-2017.pdf>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

Devido ação do MP, Ubatuba corrige lei que pretendia regular aluguel por temporada. **Revista Hotéis**, 2019. Disponível em: <https://www.revistahoteis.com.br/devido-acao-do-mp-ubatuba-corrige-lei-que-pretendia-regular-aluguel-por-temporada/>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

ERT, E.; FLEISCHER, A.; MAGEN, N. Trust and reputation in the sharing economy: the role of personal photos in Airbnb. **Tourism Management**, 55, p. 62-73, 2016. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0261517716300127?via%3Dihub>. Acesso em: 15 de setembro de 2023.

Família morta no Chile: "Airbnb" estava em prédio sem certificado de gás. **UOL**, São Paulo, 23 de maio de 2019. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/internacional/ultimas-noticias/2019/05/23/familia-morta-no-chile-airbnb-estava-em-predio-sem-certificado-de-gas.htm>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

GANSKY, L. **The mesh: Why the future of business is sharing**. New York: Portfolio Penguin, 2010. Disponível em: <https://informationdj.files.wordpress.com/2012/01/future-of-business-is-lisa-gansky.pdf>. Acesso em: 15 de setembro de 2023.

MOLZ, J. Social networking technologies and the moral economy of alternative tourism: The case of couchsurfing. org. **Annals of tourism research**, v. 43, p. 210-230, 2013. Disponível em: https://www.academia.edu/4762330/Social_Networking_Technologies_and_the_Moral_Economy_of_Alternative_Tourism_The_Case_of_Couchsurfing_org. Acesso em: 15 de setembro de 2023.

Pinotti, R.; Moretti, S. Hospitalidade e intenção de recompra na economia compartilhada: um estudo com equações estruturais em meios de hospedagem alternativos. **Revista Turismo em**

Análise, v. 29, p. 1-18, 2018. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rta/article/view/121880/138935>. Acesso em: 15 de setembro de 2023.

PRESSE, France. Cidade de Nova York proíbe aluguéis por curto prazo como os do Airbnb. **G1**, 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/mundo/noticia/2023/09/07/cidade-de-nova-york-proibe-alugueis-por-curto-prazo-como-os-do-airbnb.ghtml>. Acesso em: 30 de outubro de 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Agravo de instrumento nº 0058096-37.2022.8.19.0000**. Agravante: Tarcio Fonseca de Castro. Agravado: Condomínio Bosque de Bourbon. Relator: Paulo Wunder, Rio de Janeiro, 13 de dezembro de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.79642>. Acesso em: 25 de outubro de 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Agravo de instrumento nº 0065877-13.2022.8.19.0000**. Agravante: Condomínio do Edifício São Gregório Magno. Agravados: Reinaldo de Azevedo Penno e Levent Kaan Aksoy. Relator: Daniela Brandão Ferreira, Rio de Janeiro, 15 de dezembro de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.002.90460>. Acesso em: 25 de outubro de 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Agravo de instrumento nº 0065696-46.2021.8.19.0000**. Agravante: Condomínio do Edifício Gramado. Agravado: Milton Garcia de Mattos Junior. Relator: Peterson Barroso Simão, Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.002.86474>. Acesso em: 25 de outubro de 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Agravo Interno na Apelação nº 0287295-88.2020.8.19.0001**. Agravante: Condomínio Edifício Azul. Agravado: Marília Auler Coimbra Sala. Relator: Juarez Fernandes Folhes, Rio de Janeiro, 24 de março de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.64543>. Acesso em: 26 de outubro de 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 0009872-28.2019.8.19.0209**. Apelante: Cláudia de Albuquerque Maranhão Bernardes. Apelado: Condomínio Waterways Residencial. Relator: Renato Lima Charnaux Sertã, Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2022.001.24495>. Acesso em: 25 de outubro de 2023.

RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça. **Apelação nº 0292385-14.2019.8.19.0001**. Apelante: Raphael Jordan Kassin. Apelado: Condomínio do Edifício Bandeirante Fernão Dias. Relator: Antonio Carlos Arrabida Paes, Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2022. Disponível em: <https://www3.tjrj.jus.br/ejud/ConsultaProcesso.aspx?N=2021.001.65022>. Acesso em: 26 de outubro de 2023.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível, Nº 70075939884**. Apelante: Monica Dutczak e Gyan Celah dos Santos. Apelado: Condomínio do Edifício Coorigha. Relator: Marco Antonio Angelo, Porto Alegre, 26 de julho de 2018. Disponível em: <https://consulta.tjrs.jus.br/consulta-processual>. Acesso em: 20 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 2029175-05.2023.8.26.0000**. Agravante: Associação dos Proprietários do Residencial Parque dos Principes - APRPP. Agravados: Airbnb Serviços Digitais LTDA, Luiz Henrique da Silva Mello e Marlene da Silva Mello. Relator: Mário Daccache, São Paulo, 31 de março de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16619353&cdForo=0>. Acesso em: 29 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 2139317-76.2023.8.26.0000**. Agravante: Lúcio Carlos Henrique Cabrera. Agravado: Condomínio Fiúsa One. Relator: Antonio Nascimento, São Paulo, 24 de agosto de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=17085728&cdForo=0>. Acesso em: 28 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1002921-49.2021.8.26.0366**. Apelante: Pedro Thiago Borges. Apelado: Condomínio Edifício Príncipe dos Mares. Relator: Alfredo Attié, São Paulo, 25 de janeiro de 2023. Disponível em:

<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16398441&cdForo=0>. Acesso em: 30 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1016898-72.2022.8.26.0011**. Apelante: Adib Rafid Assrauy. Apelado: Condomínio Edifício Jardim das Antilhas. Relator: Rômolo Russo, São Paulo, 20 de outubro de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=17265994&cdForo=0>. Acesso em: 28 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1022208-54.2020.8.26.0100**. Apelantes: Condomínio Dr Nelson Baeta Neves e Mauricio Sérgio Christino. Apelados: Mauro de Jesus e Sandra Márcia Merto de Jesus. Relator: Gilson Delgado Miranda, São Paulo, 28 de junho de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16889053&cdForo=0>. Acesso em: 29 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1028065-24.2019.8.26.0001**. Apelante: Condomínio Edifício Málaga. Apelado: Alexandre Ragonezi. Relatora: Berenice Marcondes Cesar, São Paulo, 31 de julho de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16997426&cdForo=0>. Acesso em: 29 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1059832-72.2022.8.26.0002**. Apelante: Condomínio Home Boutique Brooklin. Apelados: John Christer Salén, Mauri Seiji Ono e Luiz Fernando Dias Sambugaro. Relator: L. G. Costa Wagner, São Paulo, 04 de setembro de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=17179175&cdForo=0>. Acesso em: 28 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1069720-62.2022.8.26.0100**. Apelante: Maria Isabel Guedes Miranda Dias. Apelado: Condomínio Edifício The Waldorf. Relator: Antonio Nascimento, São Paulo, 10 de agosto de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=17035879&cdForo=0>. Acesso em: 29 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1091512-14.2018.8.26.0100**. Apelantes: José Moreira Milaré, Aulne Jacques Andre Albert Caron e Cleusa Paula Milaré. Apelado: Condomínio Edifício Indaiá. Relator: Luis Roberto Reuter Torro, São Paulo, 06 de junho de 2023. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16832479&cdForo=0>. Acesso em: 29 de outubro de 2023.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 1124779-69.2021.8.26.0100**. Apelante: Margot Nelma Hoffmann Santos. Apelado: Condomínio It Style Home (Subcondomínio It Style Home). Relator: Alfredo Attié, São Paulo, 8 de dezembro de 2022. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=16331930&cdForo=0>. Acesso em: 30 de outubro de 2023.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHOR, Juliet. Debating the sharing economy. **Great Transition Initiative**, 2014. Disponível em: <http://greattransition.org/publication/debating-the-sharing-economy>. Acesso em: 15 de setembro de 2023.

SHIRKY, Clay. **Lá vem todo mundo: O poder de organizar sem organizações**. 1. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2012.

SLEE, Tom. **Uberização: A nova onda do trabalho precarizado**. 1. ed. São Paulo: Editora Elefante, 2017.

SOUZA, Sylvio Capanema de. **A lei do inquilinato comentada**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

Startups que Decolaram – Airbnb: conheça a história e como tudo começou. **Algar Telecom**, 2020. Disponível em: <https://blog.algartelecom.com.br/mpe/startups-que-decolaram-airbnb-conheca-a-historia-e-como-tudo-comecou/>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

Steinberg, Fábio. Bang bang na hospitalidade: Airbnb x hotéis. **Steinberg**, 9 nov. 2022. Disponível em: <https://steinberg.com.br/airbnb-x-hoteis/>. Acesso em: 25 de setembro de 2023.

TAVOLARI, Bianca. Airbnb e os Impasses Regulatórios Para o Compartilhamento de Moradia: Notas Para Uma Agenda de Pesquisa em Direito. In: **Economias do Compartilhamento e o Direito**. ZANATTA, R. A. F.; PAULA, P. C. B.; KIRA, B. (Orgs.). Curitiba: Juruá Editora, 2017. p. 259-278

Airbnb é condenado a indenizar hospede por má condições de apartamento. **TJDFT**, outubro de 2019. Disponível em: <https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/noticias/2019/outubro/airbnb-e-condenado-a-indenizar-hospede-por-ma-condicoes-de-apartamento>. Acesso em: 22 de setembro de 2023.

UBATUBA. **Lei nº 4050, de 20 de dezembro de 2017**. Estabelece a regulamentação das hospedagens Cama & Café e Residenciais por Temporada no Município de Ubatuba. Disponível em: https://www.ubatuba.sp.gov.br/diariooficial/lei_2017_4050/#:~:text=Estabelece%20a%20regulamenta%C3%A7%C3%A3o%20das%20hospedagens,Temporada%20no%20Munic%C3%ADpio%20de%20Ubatuba. Acesso em: 22 de setembro de 2023.